

## TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Sicilia

## Relazione di stima immobiliare RGE n.219-2021

Creditore procedente

Debitore esecutato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene. Il bene oggetto della procedura esecutiva è una porzione di fabbricato rurale sito nel Comune di Salerno (SA) in zona suburbana Sant'Eustacchio con accesso da Via Ponte Guazzariello n.101, piano primo e sottotetto con annessa corte, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.31 particella n. 41 sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 euro, Via Casa Stazione n.101 (Ponte Guazzariello) piano 1-S1.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 13/07/2007 repertorio n. 57733 raccolta n. 10503 a rogito del notaio Raffaele Laudisio trascritto a Salerno il 20/07/2007 ai nn. 23825/ e registrato a Pagani il 19/07/2007 al n.4643 serie IT.



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

Stato di occupazione bene	occupato da un'esecutata e da altri
Custode giudiziario	avv. Maia Assunta Napoli
Udienza	20 dicembre 2022
Data trascrizione pignoramento	30 gennaio 2020
Quote pignorate	piena proprietà
Importo pignoramento	133.138,51 euro oltre spese ed interessi
Valore del bene piena proprietà	180.897,40 euro

(dico centottantamila ottocentonovantasette/40 euro)

Il C.T.U., a seguito del giuramento telematico del 20 gennaio 2022 secondo protocollo operativo Covid 19, deposita ante udienza del 20 dicembre 2022, previo invio, entro il trentesimo giorno ante udienza, della bozza alle parti del procedimento ed atteso eventuali note di osservazioni.

Dott. Arch. Marta Garofalo

## Indice

Premessa	p.3
1. Svolgimento operazioni peritali	p.5
2. Quesito 1 2 3	p.6
3. Descrizione dei luoghi oggetto di stima	p.7
3.1. Dati catastali preliminari	
3.2. Caratteristiche dell'ubicazione	
3.3. Caratteristiche generali del territorio	
3.4. Caratteristiche del bene da stimar	
4. Provenienza del bene immobile al debitore	p.15
5. Valutazione di divisione del bene	p.18
6. Stato di possesso del bene	p.18
7. Valutazione del canone di locazione	p.19
8. Regime patrimoniale del debitore	p.19
9. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente	p.20
10. Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente	p.23
11. Acquisizione di visure catastali ed ipotecarie aggiornate	p.26
12. Regolarità urbanistica ed edilizia del bene	p.30
13. Determinazione del valore di stima	p.36
14. Quantificazione spese per rimozione beni	p.41
15. Conclusioni	p.42
16. Inquadramento area	p.54
17. Riepilogo Lotto di vendita	p.55
18. Elenco allegati	p.56

**Studio di architettura e  
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernoper.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernoper.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



Tribunale di Salerno

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Sicilia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva R.G.E. n.219-2021

## Premessa

- La Scrivente Dott. Arch. Marta Garofalo con studio in Salerno in Via Vincenzo Dono n.8, iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1768 ed iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, è stata nominata Consulente Tecnico Ufficio dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Sicilia in data 24/01/2022 nel procedimento esecutivo n.219-2021 iniziato ad istanza della [REDACTED] in virtù di mandato conferito all'avv. Fabrizio Cesare e Maria Gabriella Cesare contro le Signore [REDACTED]

- Con la stessa nomina, previo giuramento di rito come da protocollo operativo COVID 19 in data 26/01/2022, il G.E. ha stabilito che il termine ultimo per il deposito della presente relazione è il 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per 20/12/2022, ed ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti riportati nel MOD 0112 consegnato:

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod.proc.civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea è proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;

Studio di architettura e  
consulenzaVia Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno

tel. 089 72 64 70

fax 089 29 62 812

cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernooper.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernooper.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



- 5 **Precisi** la provenienza del bene al debitore **esecutato** e **se** questi **risulti** **essere** l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; **segnali, altresì**, eventuali **acquisti** **mortis causa** non **trascritti**;
- 6 **Valuti** la **possibilità** di un **divisione** dei beni in caso di **comproprietà** e, ove **sussistano** i **presupposti**, **predisponga** un progetto di **divisione** in natura dei medesimi, con la **specificazione** dei **comproprietari** e delle loro **generalità**, la **formazione** delle **singole masse** e la **determinazione** degli **ipotetici conguagli** in denaro;
- 7 **Dica** dello **stato** di **possesso** del bene, con l'**indicazione**, se **occupato** da terzi, del **titolo** in **base** al quale è **occupato** e della **consistenza** del **nucleo familiare** dell'**occupante**, con particolare riferimento all'**esistenza** di **contratti registrati** in data **anteriore** al **pignoramento**, di cui dovrà **specificare** la **data** di **scadenza** della **durata**, la **data** di **scadenza** per l'**eventuale disdetta**, l'**eventuale data** di **rilascio** **fissata** o lo **stato** della **causa** **eventualmente** in **corso** per il **rilascio**, e dei **diritti reali** (quali **usufrutto**, **uso**, **abitazione**, **servitù**) che **delimitino** la **piena fruibilità** del **cesspite**, **indicando**, anche per questi ultimi, l'**eventuale anteriorità** alla **trascrizione** del **pignoramento**;
- 8 **Determini** il più **probabile canone** di **locazione** dell'**immobile pignorato** e, in caso di **immobili già concessi** in **locazione**, **dica** **se** il **canone pattuito** sia **inferiore** di un **terzo** al **giusto prezzo** o a quello **risultante** da **precedenti locazioni** a **norma** dell'**articolo 2923 comma 3** **cod. civ.**;
- 9 **Indichi** il **regime patrimoniale** del **debitore**, **se coniugato**, a tal **uopo** producendo l'**estratto** dell'**atto di matrimonio** ed **evidenziando** la **sussistenza** di eventuali **convenzioni patrimoniali** riportate a **margin**e dello **stesso** e la **data** della **relativa annotazione**;
- 10 **Riferisca** dell'**esistenza** di **formalità, vincoli o oneri**, anche di **natura condominiale**, **gravanti** sul **bene**, che **resteranno** a **carico** dell'**acquirente**, ivi **compresi** i **vincoli derivanti** da **contratti incidenti** sull'**attitudine edificatoria** dello **stesso** o i **vincoli connessi** con il **suo carattere storico-artistico**, ovvero di **natura paesaggistica** e **simili**. **Indichi** in **particolare** l'**importo annuo** delle **spese fisse** di **gestione** o **manutenzione** (es. **spese condominiali ordinarie**); le **spese straordinarie** già **deliberate**, ma non ancora **scadute**; le **eventuali spese condominiali** **scadute** e non **pagate** negli **ultimi due anni** anteriori alla **data** della **perizia**; le **eventuali cause** in **corso**; le **domande giudiziali** (**precisando** **se** le **cause** con le **stesse** **introdotte** siano ancora in **corso** ed in **che stato**), le **convenzioni matrimoniali** e i **provvedimenti** di **assegnazione** della **casa coniugale** **trascritti** contro il **debitore** e, quanto a questi ultimi, anche **solo emessi** prima del **pignoramento** nonché **eventuali obbligazioni** **propter rem**);
- 11 **Riferisca** dell'**esistenza** di **formalità, vincoli e oneri**, anche di **natura condominiale**, che **saranno cancellati** o che **comunque risulteranno** non **opponibili** all'**acquirente** (come **iscrizioni ipotecarie**, **trascrizioni** di **pignoramenti**, **trascrizioni** di **sequestri conservativi**, etc.) **indicando** in **particolare** i **creditori iscritti** (cioè i **creditori muniti** di **ipoteca** o **privilegi immobiliari**) e i **costi** per le **relative cancellazioni**;
- 12 **Acquisisca** e **depositi** **aggiornate visure catastali** ed **ipotecarie** per **immobile** e per **soggetto** (a **favore** e **contro**), quest'ultima in **forma sintetica** ed **integrale**, **riferite** almeno al **ventennio** **anteriore** alla **data** di **conferimento incarico**, **segnalando** eventuali **discrepanze** tra le **risultanze** delle **stesse** all'**esito** di **accurato controllo** **incrociato**;
- 13 **Riferisca** della **verifica** della **regolarità edilizia** e **urbanistica** del **bene** nonché l'**esistenza** della **dichiarazione** di **agibilità** dello **stesso**; in **particolare** **indichi** la **destinazione urbanistica** del **terreno** **risultante** dal **certificato** di **destinazione urbanistica** di cui all'**art. 30** del **T.U.** di cui al **D.P.R. 6.6.01 n.380**, nonché le **notizie** di cui all'**art.46** di detto **T.U.** e di cui all'**art.40** della **L. 28.2.85 n.47** e **succ. mod.**; in caso di **insufficienza** di tali **notizie**, tali da **determinare** le **nullità** di cui all'**art.46**, **comma 1**, del **citato T.U.**, ovvero di cui all'**art.40**, **comma 2**, della **citata L. 47/85**, faccia di tanto l'**esperto** **menzione** nel **riepilogo**, con **avvertenza** che l'**aggiudicatario** potrà, **ricorrendone** i **presupposti**, **avvalersi** delle **disposizioni** di cui all'**art. 46**, **comma 5**, del **citato T.U.** e di cui all'**art. 40** **comma 6** della **citata L. 47/85**; **quantifichi**, poi, le **eventuali spese** di **sanatoria** e **condono**.

### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8

84128 Salerno

tel. 089 72 64 70

fax 089 29 62 812

cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



- 14 Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati; Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;
- 15 Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;
- 16 Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word x windows microsoft, nonché ".pdf" per adobe acrobat)- di un planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi : comune di ubicazione, frazione , via o località, confini, estensione e dati catastali ( limitati: per i terreni alla partita foglio particella estensione e tipo di coltura; per i fabbricati alla partita , al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;
- 17 Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

## 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

La scrivente ha svolto le operazioni peritali, completate le necessarie indagini preliminari ed i rilievi del caso, secondo la seguente cronologia:

- in data 9/02/2022, 28/11/2022, 2/12/2022, 5/12/2022, 27/04/2022, 24/11/2022 presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno per le consultazioni delle Ispesioni Ipotecarie e delle Visure Catastali, presso l'archivio notarile di Salerno;
- in data 2/05/2022, 7/05/2022, 24/11/2022, 18/05/2022, 24/05/2022, 23/09/2022, 19/05/2022, 12/09/2022, 9/06/2022, 13/006/2022 presso gli Uffici dell'Anagrafe e Stato civile, dello Sportello Unico dell'Edilizia e di Pianificazione del Territorio del Comune di Salerno;
- in data 15/02/2022 alle ore 9.30 primo accesso in uno con il nominato custode giudiziario sui luoghi di stima in Salerno (SA), previo avviso alle parti a mezzo fax, raccomandata a/r, email certificata regolarmente ricevuti; durante l'accesso, come da verbale allegato, è stato eseguito dettagliato rilievo metrico e fotografico,

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono, 8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

nonché riscontro con le schede catastali estrapolate dalla scrivente all'Agenzia del Territorio di Salerno. La scrivente CTU è stata coadiuvata per le operazioni di rilievo metrico dal geom. Guido Santoriello [cfr allegato n.1];

A seguito della documentazione acquisita ed elaborata, nonché dei rilievi eseguiti, la scrivente risponde a ciascuno dei quesiti riportati nel mod. 0112 già richiamato.

## 2. Quesiti 1.2.3.

In data 26/01/2021 la scrivente ha estratto telematicamente, a mezzo del sito accreditato [www.procedure.it](http://www.procedure.it), dal sito ufficiale della Cancelleria del Tribunale di Salerno copia integrale del fascicolo telematico n. 219/2021: la documentazione raccolta, relativa al bene oggetto di procedura esecutiva è completa ed idonea, per cui è possibile procedere alle operazioni peritali.

Agli atti della produzione degli avv.ti Cesare in data 28/10/2021 sono stati depositati i seguenti documenti da riscontro per la presente relazione:

1. Atto di pignoramento immobiliare, atto di precetto, istanza di vendita;
2. Certificazione notarile dott. Giulia Messina Vitrano al 28/10/2021.

La scrivente ha svolto verifiche delle formalità iscritte sull'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Salerno che si riportano [cfr allegato N.2], e pertanto è sottoposto a pignoramento ed oggetto di valutazione il seguente bene:

Bene unico. Porzione di fabbricato rurale sito nel Comune di Salerno (SA) in zona suburbana Sant'Eustacchio con accesso da Via Ponte Guazzariello n.101, piano primo e sottotetto con annessa corte, identificato [cfr allegato n.3] in riferimento alla visura storica immobile n. T170517, al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.31 particella n. 41 sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 euro, Via Casa Stazione di Pastena n.101 piano 1-S1, intestato ad oggi dal 13/07/2007 a [cfr allegato n.3] : - [REDACTED]

## Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



██████ dati derivanti dall'atto di compravendita del 13/07/2007 a rogito del notaio Laudisio Raffaele, dati congrui con la procedura.

Quesito 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato etc. [...].

### 3.1 Dati catastali preliminari

Il bene oggetto della procedura esecutiva è una porzione di fabbricato rurale in zona suburbana Sant'Eustacchio del Comune di Salerno (SA), piano primo e sottotetto con annessa corte e deposito esterno, accesso da Via Ponte Guazzariello n.101, identificato [cfr allegato n.3] in riferimento alla visura storica immobile n. T170517, al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.31 particella n. 41 sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 euro, Via Casa Stazione di Pastena n.101 piano 1-S1, intestato ad oggi dal 13/07/2007 a [cfr allegato n.3] :



██████ dati derivanti dall'atto di compravendita del 13/07/2007 a rogito del notaio Laudisio Raffaele, dati congrui con la procedura.

### 3.2 Confini e caratteristiche dell'ubicazione

L'immobile oggetto di stima è sito in Comune di Salerno (SA) nella zona suburbana di Sant'Eustacchio in Ponte Guazzariello, in zona rurale distante circa 4 km dal centro cittadino definita da un contesto edilizio variegato da case rurali e villini isolati [cfr allegato N.5,10].



### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



Il contesto territoriale in cui è inserito il bene da stimare è distante circa 2 Km dal raccordo della Tangenziale Salerno uscita Pastena, circa 20 km dall'aeroporto Costa d'Amalfi di Pontecagnano Faiano.

### 3.3 Caratteristiche generali del territorio

Salerno è capoluogo della omonima provincia campana, con circa centoquarantamila abitanti, sorge ai piedi della collina Bonadies, con la costiera amalfitana a nord e la costa cilentana a sud, è gemellata con il comune di Tohno (Giappone) dal 1984. Ha due aeroporti vicini, Capodichino distante circa 55 km e raggiungibile con l'autostrada A3 Napoli-Pompei-Salerno, Pontecagnano (SA) distante circa 15 km.

Il patrimonio architettonico storico è ricco di emergenze di valore artistico e paesaggistico, distribuite sull'intero territorio [cfr allegato n.5 e n.9].

Il Comune di Salerno fa parte della Regione Agraria n. 13 - Colline litoranee di Salerno, dell'Associazione Città Italiane Patrimonio Mondiale Unesco e dell'Associazione delle Città d'Arte e Cultura (CIDAC). Il territorio cittadino è articolato in diverse località: Brignano, Fuorni, Giovi, Matierno, Ogliara, Pastorano, Rufoli, Sant'Angelo, Sordina.

I comuni confinanti sono: Baronissi, Castiglione del Genovesi, Cava de' Tirreni, Giffoni Valle Piana, Pellezzano, Pontecagnano Faiano, San Cipriano Picentino, San Mango Piemonte, Vietri sul Mare.

La popolazione residente è 131.925 con densità di circa 2.200 kmq e superficie di 58,96 Kmq, altitudine sul livello del mare massima di 953, tale da definirla zona altimetrica collinare litoranea, con clima temperato.

### 3.4 Caratteristiche dei beni da stimare

In occasione dei sopralluoghi concordati sui luoghi oggetto di stima, l'attuale proprietario del bene, ha consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico dettagliato articolato in distinte fasi.

Quanto rilevato non è congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui si relaziona al paragrafo dedicato [cfr allegato N.3-5-7].

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di procedura è un edificio ordinario, sorge isolato ed è articolato in piano terra, piano primo e sottotetto su terreno con dislivelli e con distinte proprietà.

L'accesso al civico n.101 di Casa Stazione (Ponte Guazzariello) non è agevole, con stradina molto stretta e notevole pendenza, posto in prossimità di curva a gomito sia per l'ingresso pedonale che carrabile.

Infatti la proprietà oggetto di procedura gode di due accessi distinti ed esclusivi, fronte strada: uno inferiore consente di immettersi con scala esterna ad unico rampante alla quota stradale superiore del piano primo; l'altro superiore è carrabile ed è alla quota della corte del piano primo.

Il contesto è definito da un edificio di tipologie simili ed isolate in un'area rurale [cfr allegato N. 3-5-10].

#### 3.4.1. Parte di fabbricato rurale identificato al NCEU f. 31 p.41 sub 3

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato rurale sito al piano primo e sottotetto, con annessa corte adibita a piazzale e piccola zona di terreno retrostante.

La geometria dell'immobile è rettangolare, isolata sui quattro lati su suolo con dislivello, confina a:

- Ovest con altra proprietà definita dalle particelle nn. 1875-72-664 dello stesso foglio;
- Nord con altra proprietà definita dalle particelle nn. 539-18766 dello stesso foglio;
- Est con altra proprietà definita dalla restante parte della particella n. 41 dello stesso foglio;
- Sud con la strada Via Casa Stazione (Ponte Guazzariello).

Il bene non è congruente con la documentazione tecnico/amministrativa desunta di cui si rimanda al paragrafo dedicato. La descrizione riscontra il reale stato di fatto, ovvero di un bene diviso in due distinte unità immobiliari non assentite, di cui al paragrafo dedicato, articolate in un livello piano primo e sottotetto.

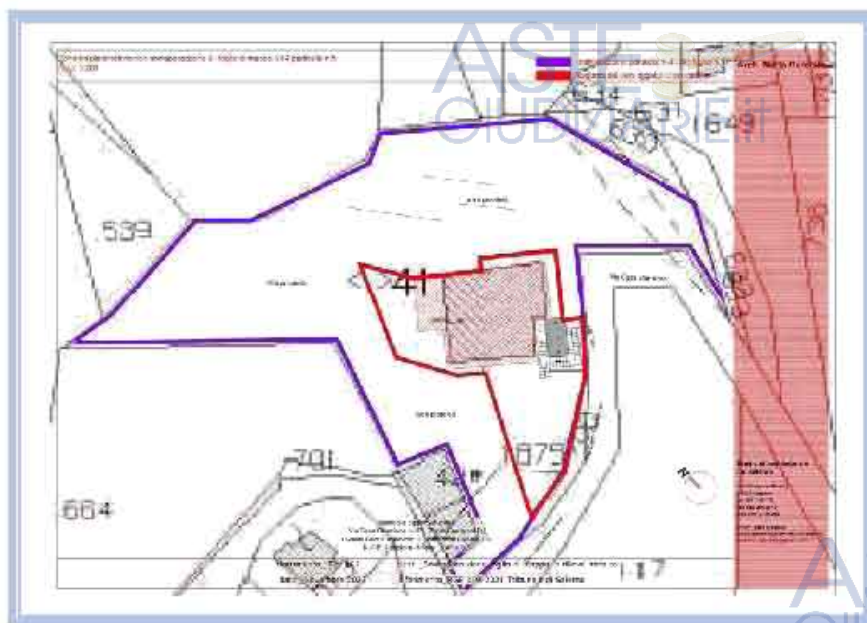
#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

La porzione Ovest dell'immobile è composta da ingresso-soggiorno ampio ed indiviso con la cucina, due bagni e depositi; la scala ad unico rampante collega al piano sottotetto composto da due camere da letto e bagno. La copertura è composta da travi in legno e tavolato lamellare inclinata, con lucernai a raso; si rileva piccolo balcone in carente stato di manutenzione per le pavimentazioni e ringhiere. L'esposizione dell'immobile è limitata. Le rifiniture sono di livello ordinario, si rilevano in normale stato di uso e manutenzione: pavimento in gres chiaro opaco per l'intera superficie, ad eccezione della scala che è in cotto; i bagni sono arredati con pavimenti e rivestimenti in gres colorato, opaco e di design moderno, sono completi degli arredi sanitari; le porte sono in legno in finitura chiara ed opaca, del tipo a battenti ed a libro, con pannellature opache; le tinteggiature sono in acrilico colorato e decorato in ordinario stato di manutenzione; si rileva diffusa umidità alle pareti perimetrali al piano sottotetto; gli infissi in alluminio con doppio vetro e di colore bianco con zanzariere e veneziane esterne.



La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria per l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento, con caldaia e termosifoni ad elementi. Si rilevano le utenze domestiche per n.2 immobili e serbatoio esterno per la fornitura di gas. Lo

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono, 8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

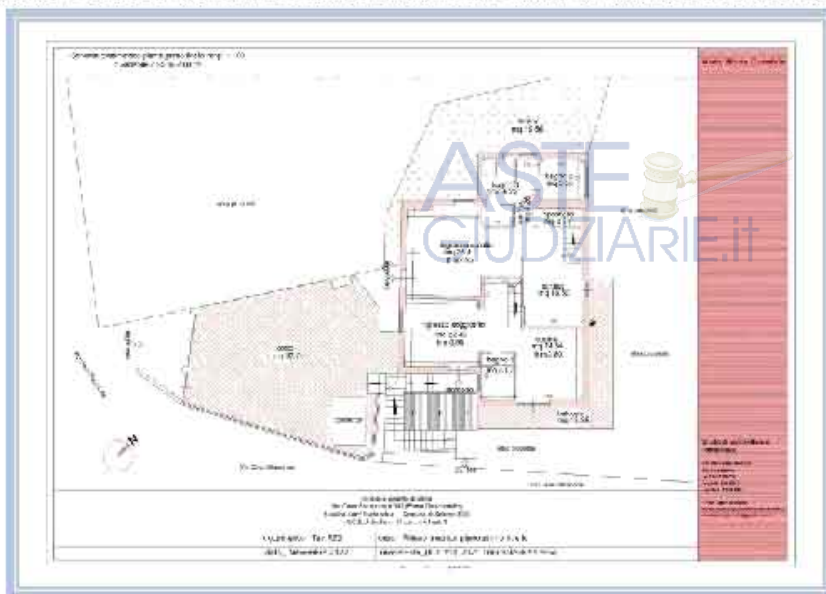
P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



stato di uso e manutenzione dell'appartamento è normale, con rifiniture di livello ordinario e medio, adeguata dotazione impiantistica [cfr allegati N.3-5-9].

La porzione Est dell'immobile è composta da ingresso-soggiorno, bagno e cucina abitabile, ampio balcone; la scala ad unico rampante collega al piano sottotetto composto da due camere da letto e bagno. La copertura è composta da travi in legno e tavolato lamellare inclinata con lucernai a raso, si rileva ampio balcone in carente stato di manutenzione per le pavimentazioni e ringhiere. L'esposizione dell'immobile è su tre lati sui fronti Est-Sud-Ovest. Le rifiniture sono di livello ordinario, si rilevano in buono stato di uso e manutenzione: pavimento in gres chiaro opaco per l'intera superficie, ad eccezione dei bagni e della scala che sono in cotto; i bagni sono arredati con pavimenti e rivestimenti in gres colorato, lucido e di design moderno, sono completi degli arredi sanitari; le porte sono in finitura chiara ed opaca, del tipo a battenti ed a libro, con pannellature opache; le tinteggiature sono in acrilico bianco in ordinario stato di manutenzione e si rileva



diffusa umidità alle pareti perimetrali ad entrambi i livelli; gli infissi in alluminio con doppio vetro e di colore bianco con zanzariere e veneziane esterne.

La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria per l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento, con caldaia e termosifoni ad elementi. Lo stato di uso e manutenzione dell'appartamento è normale, con rifiniture di livello ordinario e medio, adeguata dotazione impiantistica [cfr allegati N.3-5-9].

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono, 8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

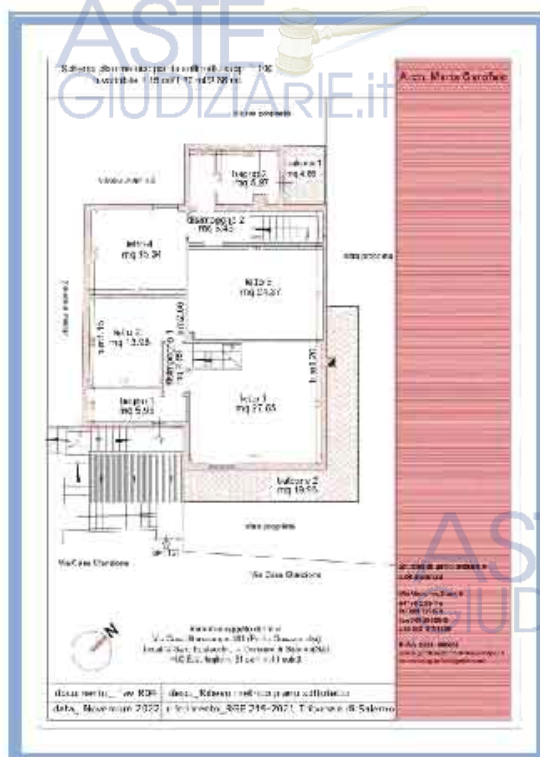
La porzione di fabbricato si sviluppa su una superficie residenziale complessiva di circa 104 mq con un'altezza utile interna di 2,95/2,80 ml al primo livello, e di circa 102 mq al piano sottotetto con altezza variabile e non abitabile di 1,10/2,66 ml. Le superfici dei balconi si rilevano al piano terra in circa 20 mq ed al piano primo in circa 24 mq.

L'esterno del fabbricato è in finitura rustica bianca con evidenti fluorescenze nere ed umidità, distaccamenti e crepe nelle tinteggiature e nelle solette dei balconi; le ringhiere in ferro sono ammalorate ed arrugginite.

La corte esterna è pertinenziale al fabbricato e consente l'accesso diretto alla proprietà, si rileva rifinita con pavimentazione in cotto, recinzioni e cancello carrabile automatico in ferro. La superficie pavimentata è di circa 93 mq su cui insiste una piccola baracca di alluminio per ricovero attrezzi; la porzione retrostante di terreno ad Ovest, su cui insiste il serbatoio per la fornitura di gas descritto, si estende per circa 50 mq con recinzione a rete metallica su cordolo in cls.

Nella scala esterna d'accesso, che dalla quota stradale inferiore collega alla corte superiore del fabbricato sopradescritto, si rileva un piccolo deposito di circa 5,61 mq con copertura inclinata con tegole ed altezza variabile di circa 1,86/2,50 ml.

In conclusione il bene oggetto di stima è ordinario per rifiniture e consistenze, in ordinario stato di manutenzione interno, con evidenti fenomeni di infiltrazioni ed umidità, nonché carente all'esterno [cfr allegati N.3-5-9].



#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono, 8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



## Analisi dimensionale

Il calcolo delle superfici è dato, per la superficie utile ai sensi dell'artt. 2-3 del D.M. 10/05/1977 n.801, dalla somma della superficie residenziale, della superficie di ornamento (balconi, terrazzi, etc.) computata al 60% della loro dimensione in quanto comunicanti direttamente con i vani principali, e dalla superficie - accessoria (soffitte, cantine etc.) computata al 30% della loro dimensione in quanto comunicante indirettamente con i vani principali, della superficie scoperta (cortile-giardino etc.) computata al 10% della loro dimensione, inteso come  $Sc = Su + 60\% S_{nr}$  come formula generale, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Di seguito nel dettaglio il rilievo metrico eseguito per l'intero bene oggetto di procedura:

Analisi dimensionale N.C.E.U. foglio n. 31 p. 41 Sub 3		
Distribuzione funzionale	Superfici nette	Coefficiente di omog
Piano primo livello		
Ingresso-Soggiorno	22,46 mq	1.00
Cucina	14,54 mq	1.00
Bagno 1	5,07 mq	1.00
Ingresso Salone cucina	42,91 mq	1.00
deposito	2,71 mq	1.00
disimpegno	4,26 mq	1.00
Bagno 2	5,50 mq	1.00
Bagno 3	6,22 mq	1.00
Balcone	19,96 mq	0.30
Piano sottotetto		
Letto 1	27,65 mq	0.30
Letto 2	13,98 mq	0.30
Bagno 1	5,95 mq	0.30
Disimpegno	2,59 mq	0.30
Letto 3	24,37 mq	0.30
Letto 4	15,34 mq	0.30
Disimpegno 2	6,43 mq	0.30
Bagno 2	5,87 mq	0.30
Balcone 1	4,55 mq	0.30
Balcone 2	19,96 mq	0.30

## Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono, 8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

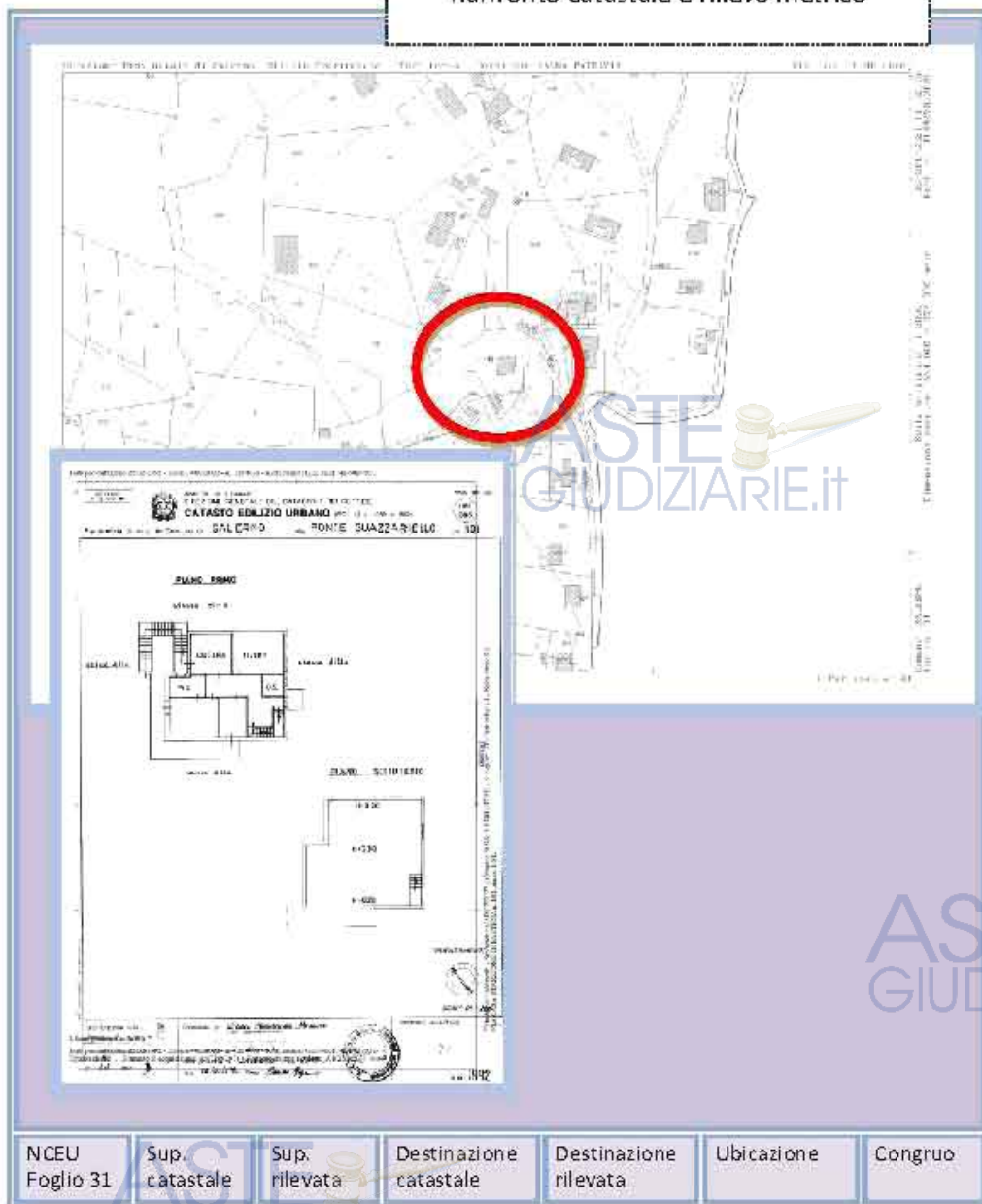
Corte esterna pavimentata	92,70 mq	0.10
Corte terreno	56,86 mq	0.10
Deposito Scala esterna	5,61 mq	0.30

Nel dettaglio: Sup. utile = sup. residenziale + sup. s.n.r.

Sub 3 =  $(103,67 + 0,30 \times (102,18 + 19,60 + 4,55 + 19,96 + 5,61)) + 0,10 \times 92,70 \text{ mq} = 158,62 \text{ mq}$  ovvero, approssimando a circa 159 mq (dico centocinquantanove mq) di superficie omogeneizzata.

Quanto elaborato è parzialmente congruente con le superfici catastali riportate in visura [cfr allegati N.3-5-9]:

Raffronto catastale e rilievo metrico



**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono, 8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



p.41 sub 3	6 vani	104 mq oltre pertinenze	A/3 abitazione popolare	abitazione	Piano 1-51	NO
------------	--------	-------------------------------	----------------------------	------------	------------	----

4. Quesito 5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario etc. [...].

Il bene oggetto di stima è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita dalla [REDACTED] repertorio n. 57733 raccolta n. 10503 a rogito del notaio Raffaele Laudisio trascritto a Salerno il 20/07/2007 ai nn. 23825/ e registrato a Pagani il 19/07/2007 al n.4643 serie IT: "[...]Art.1 La signora Vitolo [REDACTED] con ogni più ampia garanzia di legge vende e trasferisce in favore delle [REDACTED] che accettano ed acquistano in parti uguali e indivisi tra loro, ad essa [REDACTED] in regime patrimoniale di comunione legale con il marito [REDACTED] la piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Salerno alla Via Ponte Guazzariello n.101 e precisamente: Casa di abitazione composta da tre vani ed accessori al piano terra con sovrastante sottotetto; confinante con Via casa Stanzione, con [REDACTED] o suoi aventi causa, con [REDACTED] e suoi aventi causa, col piccolo vallone. Il descritto immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Salerno al foglio 31 mappale 41 subalterno 3 Via Ponte Guazzariello n.101 piano S1-1 categoria 3 zona censuaria 3, classe 1, vani 6, rendita 526,79 euro. Il descritto immobile è pervenuto ad essa [REDACTED] per acquisto fattone con atto per Notaio Rosa Troiano del 14 ottobre 2002 registrato a Pagani il 24 ottobre 2002 al n. 4025 e trascritto a Salerno il 15 ottobre 2002 n. 28142 di formalità dalla signora [REDACTED] [...]

Art.3) La parte venditrice garantisce che la consistenza immobiliare alienate è di sua titolarità e disponibilità, libera da ogni vincolo, pesi privilegi iscrizioni ipotecarie e trascrizioni ad eccezione della seguente formalità: iscrizione ipotecaria accesa alla Conservatoria RRII di Salerno in data 15 ottobre 2002 col n. 5335 di formalità a garanzia di finanziamento concesso dalla Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa, ad essa [REDACTED] con atto ricevuto dal

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

notaio Troiano del 14 ottobre 2002 registrato a Pagani il 18 ottobre 2002 al n. 4304. La parte venditrice dichiara e garantisce alla parte acquirente che il suddetto finanziamento è stato estinto ed espressamente si obbliga a sua cura e spese, e nel termine di 10 mesi a partire da oggi a far annotare di cancellazione la suddetta iscrizione ipotecaria, previo rilascio del relativo consenso. La parte venditrice garantisce altresì che non vi sono terzi aventi diritto a prelazione nell'acquisto della consistenza immobiliare medesima[...]”-si produce atto in copia conforme all'originale in copia in allegato n.4.

Il bene oggetto di procedura è pervenuto ai predetti venditori con atto di compravendita dalla sig.ra [REDACTED] repertorio n. 58123 raccolta n. 13939 a rogito del notaio Rosa Troiano trascritto a Salerno il 15/10/2002 ai nn.28142/37275 e registrato a Pagani il 24/10/2002 al n.4025 serie 1U da cui si estrapola la seguente descrizione : “ [...] alla signora [REDACTED] che in buona fede accetta ed acquista la seguente consistenza immobiliari in Comune di Salerno via Ponte Guazzariello n. 101 casa di abitazione composta da tre vani accessori al piano terra con sovrastante sottotetto[...]” - si produce atto in copia conforme all'originale in copia in allegato n.4.

Alla venditrice [REDACTED] il bene è pervenuto con atto di compravendita del 16/05/1990 repertorio n. 20684 raccolta n. 4623 a rogito del notaio Arturo Errico registrato a Salerno il 31/05/1990 al n.2890, trascritto a Salerno ai nn.14737/117733 in data 24/05/1990 da cui si estrapola la seguente descrizione: “ [...] I coniugi [REDACTED] hanno venduto alla signora [REDACTED] che ha accettato l'intero piccolo fabbricato allo stato grezzo in Salerno frazione S. Eustacchio località Ponte Guazzariello, composto di un vano terraneo che costa di circa 60 mq, un primo piano murato solo perimetralmente di circa 100 mq coperto con tegole alla marsigliese. E' compresa nella vendita la zonetta di terreno di forme irregolari sulla quale è stato costruito il fabbricato, estesa di are 17. Il tutto confina con Via Casa Stanzione, beni [REDACTED], vecchia casa colonica che resta di proprietà di [REDACTED] e valloncetto che separa da [REDACTED]. Per il fabbricato non ancora rifinito è stata presentata all'

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



UTE di Salerno denuncia di cambiamento n.12 in data 02/01/1990 sul suolo in catasto partita 14116 foglio 31 n. 41 bosco ceduo 2° are 17,07 RD 5974 RA 1024. L'immobile è stato venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto in cui si trova con ogni diritto accessioni e pertinenze servitù attive passive. La venditrice Stanzione Iolanda resta esclusiva proprietaria della sua porzione del vecchio fabbricato rurale con antistante forno terrazzo e piazzola di terreno sottostante il terrazzo di circa 50 m<sup>2</sup> con condominio allo spiazzo esistente e viale comune, per accedere al vecchio fabbricato di larghezza di 1 m a misurarsi dello spiazzo comune, escluso dalla presente vendita. La venditrice Stanzione Iolanda si riserva la servitù per allacciamenti alla condotta idrica e lo scarico delle acque per uso domestico del valloncetto che separa da eredi Fortino [...]. si produce atto in copia conforme all'originale in copia in allegato n.4.

Alla venditrice [REDACTED] il terreno con entrostante fabbricato rurale è pervenuto con atto di donazione del padre [REDACTED] repertorio n.18250 raccolta n. 7044 a rogito del notaio Mario Gentile del 19/01/1982 trascritto ai nn.2208/1878 in data 27/01/1982, registrato ad Eboli in data 25/03/1982 al n.507- si produce atto in copia conforme all'originale in copia in allegato n.4.

L'analisi della provenienza del bene oggetto di procedura è stata elaborata sino al 1982 oltre il ventennio richiesto, e riscontra quanto esposto agli atti del creditore Procedente nella relazione notarile.

Provenienza del bene agli esecutati				
N.C.E.U. di Salerno (SA) Foglio n. 31 part. 41 sub 3	[REDACTED]	Diritti proprietà	quota 1/2	dal 13/07/2007
	[REDACTED]	Diritti proprietà	quota 1/2	dal 13/07/2007
Analisi provenienza nel ventennio				
N.C.E.U. di Salerno (SA) Foglio n. 31 part. 41 sub 3	[REDACTED]	Diritti proprietà	quota intera	14/10/2002 al 13/07/2007
	[REDACTED]	Diritti proprietà	quota intera	16/05/1990 al 14/10/2002
N.C.T. di Salerno (SA) Foglio n. 31 part. 41 a	[REDACTED]	Diritti proprietà	quota intera	dal 19/01/1982 al 16/05/1990

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

5. Quesito 6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà etc [...].

Per “comoda divisibilità” si intende, sia la mera possibilità di una materiale ripartizione dell’immobile tra gli aventi diritto, sia la concreta attitudine alla stessa da cui derivi, a ciascun comproprietario, un bene di valore assimilabile all’originario senza particolari limitazioni funzionali o condizionamenti. Occorre, infatti, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l’originario valore dell’immobile, con i beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, ma funzionali: le porzioni ottenute nell’insieme devono raggiungere il valore originario del bene indiviso, senza dispersione di ricchezza.

L’immobile oggetto di stima, è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite agli esecutati, per cui non si prevede alcuna divisione nello stato in cui si trova ad oggi.

L’immobile non è divisibile né per composizione né per funzionalità.

6. Quesito 7. Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante etc. [...].

#### 6.1 Stato di possesso del bene

Alla data della nomina di C.T.U. l’immobile è di fatto diviso in due distinte unità immobiliari, con il seguente stato di possesso:

- Una parte occupata dalla signora Monetta Carla che è ivi residente, giusto certificato contestuale di residenza e famiglia rilasciato dal Comune di Salerno in data 24/11/2022 [ cfr allegato n.6], in qualità di proprietaria nella quota di 1/2;
- Una parte occupata a titolo gratuito da [REDACTED] in qualità di madre delle esecutate, giusto certificato contestuale di residenza e famiglia rilasciato dal Comune di Salerno in data 24/11/2022 [ cfr allegato n.6].

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono, 8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



L'esecutata [REDACTED], è residente in Comune di Salerno (SA) in via Ponte Guazzariello n.101 con il proprio nucleo familiare, giusto certificato contestuale rilasciato dal Comune di Salerno in data 24/11/2022; per l'esecutata [REDACTED] non è possibile riscontrare il certificato di residenza in quanto risulta in blocco di certificazione anagrafica dal 17/08/2020, la scheda anagrafica fornita riporta residenza in Via Panoramica n.33. La scrivente produce in allegato n.6 i documenti anagrafici citati.

## 6.2 Nomina custode giudiziario

Per il bene oggetto di stima alla data della nomina di CTU è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Salerno in qualità di custode giudiziario l'avv. Maria Assunta Napoli del Foro di Salerno con studio in Via G.Carucci n.1/5, con cui si è concordato il primo accesso sui luoghi [cfr allegato n.1] .

7. Quesito 8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione dica se il bene .... [...].

La scrivente stima, in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Salerno (SA), come più probabile canone mensile di beni analoghi nel medesimo stato di conservazione e manutentivo in quel contesto in congruenza con le quotazioni immobiliari OMI primo semestre 2022, zona suburbana tipologia residenziale, i seguenti valori [cfr allegato n.9]: casa indipendente circa 500,00-600,00 euro/mese per l'intera proprietà.

8. Quesito 9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato etc [...].

Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale come documenti anagrafici allegati [cfr allegato n.6]:

- La [REDACTED] Carla ha contratto matrimonio in Salerno in data [REDACTED] in regime di separazione di beni.

## Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

Con provvedimento del Tribunale di Salerno in data 28/10/2008 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto controscritto.

Con sentenza del Tribunale di Salerno in data 11/02/2013 n. 426/2013 è stata dichiarata la cessazione del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Il bene oggetto di procedura è stato acquistato nel 2007 in regime di separazione di beni.

La sig.ra Monetta Carla risulta nubile come da scheda anagrafica, ma si comunica che risulta in blocco di certificazione anagrafica dal 17/08/2020.

Il bene oggetto di procedura è stato acquistato nel 2007 in stato civile nubile.

9. Quesito 10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, etc. [...].

#### 9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria

Come da atto di compravendita sopracitato del 13/07/2007 a rogito del notaio Raffaele Laudisio si riporta: " Art.1) [...] La consistenza immobiliare in oggetto viene venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e nella situazione di diritto in cui attualmente si trova, con accessioni dipendenze e pertinenze, dipendenza diritto e servitù così come pervenuta la parte venditrice. [...] Art.3) [...] La parte venditrice garantisce che la consistenza immobiliare alienate di sua titolarità e disponibilità ed è libera da olio di vincoli pesi privilegi e istruzioni ipotecaria e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione della seguente formalità: iscrizioni ipotecarie accesa alla Conservatoria dei RR/II di Salerno in data 15/10/2002 col n. 5335 di formalità a garanzia di finanziamento concesso dalla Banca Popolare di Puglia e Basilicata soc. coop. [...] La parte venditrice dichiara e garantisce alla parte acquirente che il suddetto finanziamento è stato estinto ed espressamente si obbliga a sua cura e spese nel termine massimo di 10 mesi a partire da oggi a fare annotare di cancellazione la suddetta iscrizione ipotecaria premio rilascio del relativo consenso. La parte venditrice garantisce altresì che non vi sono terzi aventi

**Studio di architettura e  
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



diritto a prelazione nell'acquisto della consistenza immobiliare medesima. Art.4)

[...] La parte venditrice dichiara ed attesta ai sensi della vigente legislazione urbanistica che la consistenza immobiliare in oggetto è stata costruita in assenza di qualsiasi provvedimento autorizzativo per cui in relazione ad essi è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Comune di Salerno in data 1/04/1986 protocollo n.33156 successivamente integrata in data 19/12/1989 protocollo n.108840 ed è stata pagata l'intero oblazione di lire 8.080.000 pari ad attuali circa euro 4.172,97 circa. [...]Relativamente alla citata domanda di concessione in sanatoria la venditrice dichiara e garantisce che le opere realizzate non insistono su aree sottoposte a vincolo salvo il vincolo in zona sismica, e non sono in contrasto con i vincoli previsti dagli articoli 32-33 della Legge n.47/85; che l'abuso medesimo rientra tra le ipotesi per le quali la Legge n.47/85 e l'articolo 39 della Legge n.724/94 prevedono la possibilità di conseguire la concessione in sanatoria; che l'oblazione è stata determinata in modo veritiero; che il Comune non ha emesso provvedimento di sanatoria nei termini di legge ne ha emesso provvedimento di diniego [...] La parte venditrice espressamente si obbliga a presentare a propria cura e spese alle competenti autorità tutti i documenti eventualmente di chiesi in ogni caso necessario al fine di ottenere la concessione in sanatoria e si obbliga a richiedere a propria cura e spese, il certificato di agibilità dei fabbricati in oggetto [...] "[cfr allegato n.4] - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n. 4.

La scrivente riscontra dall'atto di provenienza del 2002 che : " [...] Quanto in contratto viene trasferito a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si possiede, con ogni accessorio accessione dipendenza pertinenza ragione azione comunione, con tutti i diritti inerenti e con la proporzionale quota di proprietà agli enti e spazi comuni del fabbricato di cui fa parte tali per legge o per destinazione e con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite così come benvenuto da parte disponente un citato titolo al quale le parti fanno espresso riferimento[...] " - si produce nota di trascrizione in allegato n.4.

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

La scrivente riscontra dall'atto di provenienza del 1990 che: "[...] L'immobile è stato venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto in cui si trova con ogni diritto accessioni e pertinenze servitù attive passive. La venditrice [REDACTED] Iolanda resta esclusiva proprietaria della sua porzione del vecchio fabbricato rurale con antistante forno terrazzo e piazzola di terreno sottostante il terrazzo di circa 50 m<sup>2</sup> con condominio allo spiazzo esistente e viale comune, per accedere al vecchio fabbricato di larghezza di 1 m a misurarsi dello spiazzo comune, escluso dalla presente vendita. La venditrice [REDACTED] si riserva la servitù per allacciamenti alla condotta idrica e lo scarico delle acque per uso domestico del valloncetto che separa da eredi [REDACTED] [...] si produce nota di trascrizione in allegato n.4.

Il bene oggetto di stima ricade sul lotti di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Salerno (SA) al foglio n. 31 particella n. 41 che, come si evince dal certificato rilasciato dal Comune sopracitato e posto in allegato con protocollo n. 81 del 12/09/2022 [cfr allegato N.7], è definito da :

- La particella ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla lettera c del comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/04;
- La particella rientra nella perimetrazione del Nuovo Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del territorio nuovo PSAI dell'ex autorità di Bacino Regionale in Destra Sele adottato con delibera del C.I. n.10/2011 e pubblicato sul BURC n.26/2011, per cui:
  - rischio frane: parte ricadente in R1 rischio moderato e la restante parte in R2 rischio medio;
  - pericolo frane: parte P1 pericolosità moderata e parte P2 pericolosità media ;
  - rischio colate non ricadenti ;
  - rischio idraulico non ricadenti;
  - pericolo idraulico non ricadente.
- La particella ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D. 30/12/1923 n. 3267.

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



## 9.2 vincoli e/o oneri condominiali

In bene oggetto di stima è indipendente per conformazione e tipologia, pertanto non rientrante nella costituzione di condominio.

## 9.3 domande giudiziali, convenzioni matrimoniali etc...

Alcuna annotazione a riguardo.

10. Quesito 11 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente etc [...].

## 10.1 Formalità ipotecarie

Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]:

1. Ispezione Ipotecaria n. T404995 del 23/11/2022 per soggetto eseguito  
[REDACTED] con n.4 note di cui n.4 inerenti la  
procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 22/11/2022:

nota 1. Trascrizione a favore del 20/07/2007 reg. part. 23825 reg. gen.38945

Atto di compravendita del 13/07/2007 rep. 57733 a rogito del notaio  
Laudisio Raffaele del bene oggetto di procedura - si produce copia atto  
conforme all'originale in allegato n.4;

nota 2. Iscrizione contro del 20/07/2007 reg. part. 10324 reg. gen.38946

Ipoteca volontaria a rogito del notaio Laudisio Raffaele del 13/07/2007  
rep.57734 per il diritto di piena proprietà nella quota di ½ sul bene  
oggetto di procedura a favore di Banca della Campania SpA per  
erogazione mutuo fondiario per il capitale totale di 230.000,00 euro, al  
tasso interesse 6 % durata anni 20: soggetto datore d'ipoteca- si produce  
nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 3. Trascrizione contro del 31/07/2013 reg. part. 23849 reg. gen.28632

Verbale di pignoramento immobili rep.2891 del 12/06/2013 per il diritto  
di piena proprietà nella quota di ½ sul bene oggetto di procedura

**Studio di architettura e  
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

promosso dalla Banca della Campania SpA per un importo di 121.902,21 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 4. Trascrizione contro del 14/10/2021 reg. part. 3232 reg. gen.41954

Verbale di pignoramento immobili rep.5773 del 27/09/2021 per il diritto di piena proprietà nella quota di ½ sul bene oggetto di procedura promosso dalla Banca della Campania SpA per un importo di 133.138,51 oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

2.Ispezione Ipotecaria n. T404553 del 23/11/2022 per soggetto esecutato [REDACTED] con n.7 note di cui n.4 inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 22/11/2022:

nota 4. Trascrizione a favore del 20/07/2007 reg. part. 23825 reg. gen.38945

Atto di compravendita del 13/07/2007 rep. 57733 a rogito del notaio [REDACTED] del bene oggetto di procedura - si produce copia atto conforme all'originale in allegato n.4;

nota 5. Iscrizione contro del 20/07/2007 reg. part. 10324 reg. gen.38946

Ipoteca volontaria a rogito del notaio Laudisio Raffaele del 13/07/2007 rep.57734 per il diritto di piena proprietà nella quota di ½ sul bene oggetto di procedura a favore di Banca della Campania SpA per erogazione mutuo fondiario per il capitale totale di 230.000,00 euro, al tasso interesse 6 % durata anni 20: soggetto datore d'ipoteca- si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 6. Trascrizione contro del 31/07/2013 reg. part. 23849 reg. gen.28632

Verbale di pignoramento immobili rep.2891 del 12/06/2013 per il diritto di piena proprietà nella quota di ½ sul bene oggetto di procedura promosso dalla Banca della Campania SpA per un importo di 121.902,21 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 7. Trascrizione contro del 14/10/2021 reg. part. 3232 reg. gen.41954

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



Verbale di pignoramento immobili rep.5773 del 27/09/2021 per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/2 sul bene oggetto di procedura promosso dalla Banca della Campania SpA per un importo di 133.138,51 oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

3. Ispezione Ipotecaria n. T405363 del 23/11/2022 per soggetto venditore [REDACTED] con n.20 note di cui n.3 inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 22/11/2022:

nota 9. Trascrizione a favore del 15/10/2002 reg. part. 28142 reg. gen.37275

Atto di compravendita del 14/10/2002 rep. 58123 a rogito del notaio Rosa Troiano del bene oggetto di procedura - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 10. Iscrizione contro del 15/10/2002 reg. part. 37276 reg. gen. 5335

Ipoteca volontaria a rogito del notaio Rosa Troiano del 14/10/2022 rep.58124 per il diritto di piena proprietà nella quota 1/1 sul bene oggetto di procedura a favore di [REDACTED] per erogazione mutuo per il capitale totale di 132.600,00 euro, al tasso interesse 2,75 % durata anni 20: soggetto datore d'ipoteca- si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 14. Trascrizione contro del 20/07/2000 reg. part. 23825 reg. gen.38945

Atto di compravendita del 13/07/2007 rep. 57733 a rogito del notaio Laudisio Raffaele del bene oggetto di procedura: soggetto venditore - si produce copia atto conforme all'originale in allegato n.4;

4. Ispezione Ipotecaria n. T148524 del 24/11/2022 per soggetto venditore nel 2002 [REDACTED] con n.10 note di cui quelle inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 22/11/2022, confermano quanto sin qui esposto, ovvero alcuna pregiudizievole.

## 10.2 Costi cancellazione

L'iter per la cancellazione dei costi è il seguente, esente bolli vigenti:

1. Pagamento con F23 presso banca o posta delle causali più ricorrenti:

**Studio di architettura e  
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

costo fisso 262,00 € Pignoramento, Sentenza conservativa, Fallimento  
 costo 35,00 € Mutuo fondiario  
 costo variabile 0,50 % della somma iscritta per Ipoteca giudiziale  
 costo zero Ipoteca Equitalia

2. Cancellazione della nota presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio;
3. Onorario a forfait di una consulenza per i punti sopracitati.

11. Quesito 12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie etc.  
 [...].

#### 11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto

11.1.1 Dalla visura storica per immobile n.T170517 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Salerno (SA) al foglio n.31 particella n. 41 sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 euro, Via Casa Stazione di Pastena n.101 piano 1-S1, è intestato ad oggi dal 13/07/2007 a [cfr allegato n.3] :

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

dati derivanti dall'atto di compravendita del 13/07/2007 a rogito del notaio Laudisio Raffaele, dati congrui con la procedura ad eccezione della toponomastica che è Via Casa Stazione n.101 (Ponte Guazzariello ).

11.1.2 La visura storica in catasto terreni T120224 per la particella identificata al N.C.T. di Salerno (SA) al foglio n.31 particella n.41 qualità Ente Urbano, superficie di 1.707 mq frazionamento in atti dal 21/05/1986 prot. n. 55184 e tipo mappale del 17/06/1999 prot. n. 3960, partita 14116, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

Dall'analisi della partita n.14116 del foglio n.31 si individua il riferimento al frazionamento del precedente bosco ceduo classe 2, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
 84128 Salerno  
 tel. 089 72 64 70  
 fax 089 29 62 812  
 cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



11.1.3 La visura storica in catasto immobili T197064 per la particella identificata al N.C.E.U. di Salerno (SA) al foglio n.31 particella n.41 sub 2 z.c. 3 cat. C1 classe 6 consistenza 68 mq rendita 1.036,01 euro piano R-T, è intestata a [REDACTED] (venditrice) dal 22/02/1992 per costituzione, apportando variazione alla particella 41, dati parzialmente congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

11.1.4 La visura storica in catasto immobili T197224 per la particella identificata al N.C.E.U. di Salerno (SA) al foglio n.31 particella n.41 sub 1 cat. F/1 consistenza 1.590 mq rendita ----- euro piano T, è intestata a [REDACTED] (venditrice) dal 18/06/2007 per costituzione corte pratica [REDACTED] dati non congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

11.1.5. Le visure storiche per soggetto n.T119221/T119790 dell'esecutato [REDACTED] riportano per i beni oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3]. Altresì le visure per soggetto riscontrano in titolarità alle rispettive esecutate e nelle quote di  $\frac{1}{2}$  ciascuno ulteriori due depositi sulla stessa particella identificati al N.C.E.U. f.31 p.41 sub 104 e 105 di cui si allegano visura storica e ricerca della planimetria non riscontrata, visure nn.T212665-T212991-T298742-T298740.

11.1.6 Le visure storiche per soggetto n.T124029 del venditore nel 2007 Vitolo ANGELINA, riportano per i beni oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3].

11.1.7 Le visure storiche per soggetto n.T197945 del venditore [REDACTED] riportano per i beni oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3].

-11.1.8. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T148270 non sono aggiornate dell'edificato del fabbricato per il foglio n.31 particella n.41, non congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di Salerno.

Gli elaborati planimetrici prodotti con visure n.T172224 rappresenta la consistenza del fabbricato al 22/02/1990 con indicazione del sub 1 corte comune, sub 2

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

negozio piano rialzato con annessa cantina, sub 3 civile abitazione con annesso sottotetto; la visura n. T172540 rappresenta la consistenza del fabbricato al 18/06/2007, ma non riscontra i frazionamenti e/o accorpamenti della corte comune sub 1 [cfr allegato N.3-5].

L'elenco subalterni elaborati con visure n. T173295-T173597 individua n.5 unità immobiliari sul lotto della particella 41 distinti tra abitazioni, depositi ed aree urbane [cfr allegato N.3-5].

11.1.9. La scheda catastale planimetrica dell'immobile oggetto di procedura elaborata con visura n. T214618 risale al 22/02/1992, non è congruente al rilievo metrico eseguito. Altresì non risulta censita né la corte pertinenziale né il terreno retrostante.

La scheda catastale planimetrica del sub 2, non oggetto di procedura, elaborata con visura n. T19946 risale al 22/02/1992.

In conclusione in riscontro al rilievo metrico eseguito ed alla documentazione catastale desunta, la scrivente rileva che è da prevedersi pratica catastale presso l'Agenzia del Territorio per aggiornamento planimetrico del bene oggetto di procedura, in coerenza alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica di cui al paragrafo dedicato, nonché tipo mappale per frazionamento e/o accorpamento dell'originaria particella n.41 e del relativo sub 1 bene comune non censibile. A riguardo si stima un costo di onorario per un tecnico abilitato presso l'Agenzia del territorio di circa 1.500,00 euro, oltre iva ed oneri e diritti di segreteria se dovuti.

### 11.3 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro

Dall'ispezione ipotecarie n. T405867 del 23/11/2022 sull'immobile oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto n. T290661-T291550 delle eseguite [redacted], risultano le stesse annotazioni pregiudizievoli, ovvero [cfr allegato n.2]:

nota 5. Ipoteca volontaria iscritta il 20/07/2007

Reg. part.10324 reg. gen. 38946, del 13/07/2007 rep.57734 a rogito del notaio Laudisio Raffaele a garanzia di un mutuo fondiario per il diritto di

### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



piena proprietà nella quota di 1/1 sul bene oggetto di procedura a favore di Banca della Campania SpA per erogazione mutuo fondiario per il capitale totale di 230.000,00 euro, al tasso interesse 6 % durata anni 20: soggetto datore d'ipoteca- si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 6. Verbale di pignoramento immobili trascritto il 31/07/2013

reg. part. 23849 reg. gen. 28632 rep. 2891 del 12/06/2013 per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 sul bene oggetto di procedura promosso dalla Banca della Campania SpA per un importo di 121.902,21 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2;

nota 7. Verbale di pignoramento immobili trascritto il 14/10/2021

reg. part. 3232 reg. gen. 41954 rep. 5773 del 27/09/2021 per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 sul bene oggetto di procedura promosso dalla Banca della Campania SpA per un importo di 133.138,51 oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

La scrivente precisa che dall'ispezione immobile n.T405867 e per soggetto venditore nel 2007 [REDACTED] risulta ancora iscritta ipoteca, ad oggi scaduta, sebbene nell'atto di compravendita sopracitato a rogito del notaio Laudisio Raffaele rep.57733 del 13/07/2007, il venditore si impegna alla suddetta cancellazione entro n.10 mesi: "il suddetto finanziamento è stato estinto ed espressamente si obbliga a sua cura e spese, e nel termine di 10 mesi a partire da oggi a far annotare di cancellazione la suddetta iscrizione ipotecaria, previo rilascio del relativo consenso."

Ipoteca volontaria iscritta il 15/10/2002

Reg. part. 37276 reg. gen. 5335, del 14/10/2002 rep.58124 a rogito del notaio Rosa Troiano a garanzia di un mutuo per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 sul bene oggetto di procedura a favore di [REDACTED] SpA per erogazione mutuo fondiario per il capitale totale di 132.600,00

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

euro, al tasso interesse 2,75 % durata anni 20: soggetto datore d'ipoteca-  
si produce nota di trascrizione in allegato n.2:

Si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sugli immobili  
 oggetto di procedura ed il soggetto esecutato, insistono le stesse annotazioni  
 pregiudizievoli.

#### Riepilogo formalità iscritte sui beni oggetto di procedura

Bene oggetto di procedura identificato al NECU di Salerno (SA) Foglio n. 31 particella n. 41 Sub 3				
Titolo	Capitale	Afavore	Contro	Pignoramento
Ipoteca volontaria Iscr. 13/07/2007 (durata 20 anni)	115.000,00 Euro capitale + interessi + IVA	Banca della Campania		Si, trascritto il 14/10/2021 rep. 5773 del 27/09/2021 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sul bene oggetto di procedura per un importo di 133.138,51 euro oltre interessi

12. Quesito 13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del  
 bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare  
 indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di  
 destinazione urbanistica etc. [...].

12.1 La destinazione d'uso della particella inserita al N.C.E.U. del Comune di  
 Salerno (SA) al foglio n.31 p.lla n.41 è ricadente parte in zona omogenea "E1 zone  
 agricole periurbane", con riferimento al P.U.C. approvato con D.P.P. di Salerno  
 n.147/2006 e successive varianti di cui alle delibere di G.C. nn. 265/2012-39/2012-  
 2/2013-291/2014-35/2015-14/2017-341/2022, in riferimento al Certificato di  
 destinazione urbanistica prot. 81 del 12/09/2022 [cfr allegato N.7].

In riferimento al certificato sopracitato si riporta che: "[...] Nella zona "E1" sono  
 consentite le seguenti destinazioni funzionali: ▪ Destinazioni Agricole: DAG/1,  
 DAG/2, DAG/3, DAG/4, DAG/5, DAG/6; ▪ Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.  
 Limitatamente alle zone individuate come "periurbane" nella carta dell'uso

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
 84128 Salerno  
 tel. 089 72 64 70  
 fax 089 29 62 812  
 cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



agricolo e nel PUC, sono ammesse anche le seguenti destinazioni funzionali: ▪ Destinazioni Abitative: DA; ▪ Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/5, DT/9; DT/11, limitatamente all'edificio esistente; ▪ Destinazioni Produttive: DP/1, limitatamente all'edificio esistente. - I fabbricati legittimamente esistenti possono essere oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alle categorie A, B, C1, C2 e, laddove non rilevanti dal punto di vista storico, ambientale o tradizionale, alla categoria D, così come definite dalla presente normativa. E' altresì consentito il ricorso alla categoria E nei casi e con le modalità di cui al precedente art. 56. 122.02. La stessa facoltà è attribuita ai fabbricati abusivamente realizzati, che abbiano ottenuto la concessione in sanatoria ai sensi delle leggi vigenti sul condono edilizio, per favorire ipotesi di migliore assetto della viabilità e dello spazio urbano. Il mutamento d'uso di un immobile deve sempre avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per le varie zone omogenee E, attraverso le categorie di intervento edilizio fissate dalle presenti norme. 113.02. Tale mutamento, indipendentemente se ottenuto attraverso trasformazione fisica dell'immobile, laddove comporti incremento del carico urbanistico, deve essere subordinato alla contemporanea monetizzazione degli standard indotti dall'intervento, ai sensi del precedente art. 49; le somme così introitate, saranno destinate all'acquisizione da parte del Comune delle aree che il presente PUC classifica come standard delle zone agricole".

12.2 Con nota del 19/05/2022 prot. 138560 presso il S.U.E., Ufficio Condono, e l'Archivio storico del Comune di Salerno la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità come documentato in allegato. La ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate sul fabbricato sopradescritto, sono stati reperiti grafici e/o licenze edilizie e/o titoli edilizi, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]:

1. Ordinanza di demolizione emessa dal Sindaco del Comune di Salerno in data 2/10/1982 nei confronti della signora [REDACTED] per opere costruite senza titolo edilizio, trattasi di fabbricato attualmente limitato al

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

piano terra per circa 60 mq in Via Ponte Guazzariello n.103: si allega titolo e comunicazioni;

2.Istanza di condono inoltrata da Stanzione Iolanda per la sanatoria i sensi della Legge n.47/85 del fabbricato sito in Via Ponte Guazzariello n.103 in catasto al foglio n.31 p. 41 con prot. n. 33156 del 1/04/1986 e successivamente integrata con prot. n.108840 del 19/12/1989: si allegano grafici e relazioni a firma dell'ing. Franco Franco in cui si descrive la destinazione d'uso a deposito al piano terra ed abitazione al piano primo e sottotetto, nonché la "vocazione di singola abitazione isolata".

L'istanza è completa:

- del certificato di idoneità statica a firma dell'ing. Franco Franco;
- dello svincolo idrogeologico emesso dalla Provincia di Salerno con prot. 620 del 7/03/1990;
- del pagamento degli oneri concessori.

Si allega certificato di congruità emesso dal Sindaco del Comune di Salerno in data 4/05/1990 che riporta alla data, gli importi versati di cui alle oblazioni, il parere favorevole della Commissione di Lavori con verbale n.261 del 27/03/1990.

L'oggetto dell'istanza di condono è l'intero fabbricato articolato in un piano terra adibito a deposito, piano primo destinato a residenza e sottotetto; il collegamento tra il piano terra e primo è con scala esterna indipendente.

In data 22/02/2003 l'Ufficio richiede integrazione per la suddetta pratica di condono per "lo svincolo ambientale di cui al Testo unico 490/99": non ottemperata.

3.Istanza di completamento ai sensi dell'art.35 comma 8 della Legge n.47/85 inoltrata da [REDACTED] con prot. n. 1593 del 28/05/1990, con progetto a firma del geom. Arturo Murante: si allegano grafici e relazione. L'ufficio Condono con nota prot. 1926/9158 non esprime parere favorevole al progetto di completamento.

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



4. In data 28/02/2001 con prot. 21202 la [redacted] comunica agli uffici tecnici che eseguirà lavori di ristrutturazione alla copertura del forno sito in Via Ponte Guazzariello n.103 causa infiltrazioni. Gli uffici rispondo con nota di diffida prot. n. 5790 del 13/03/2001, di non dare corso ai lavori senza adeguata procedura.
5. DIA prot. n. 8158 del 7/08/2002 inoltrata da [redacted] per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato sito in Via Ponte Guazzariello n.103, con progetto a firma del l'arch. Barra Nicola. I lavori sono affidati con nota degli uffici prot. n. 85426 del 23/8/2002. Con integrazione del 30/08/2002 prot. 86778 e del 9/09/2002 prot. 89642 il tecnico e la proprietà integrano grafici e dichiarazione; gli Uffici con nota del 10/09/2002 prot. 90164 revocano la diffida emessa e precisano che può darsi corso ai lavori di cui ai prot. nn. 81458-86778-89642. L'accatastamento dell'immobile al 30/09/2002 riscontra in parte tale pratica edilizia;
6. Violazione per l'installazione di cancello inoltrata dal Comando dei Vigili Urbani di Salerno alla sig.ra [redacted] prot. 68099 del 21/04/2009 che riscontra Comunicazione inoltrata da [redacted] prot. 57526 del 5/04/2009 per la sostituzione dei pilastri del cancello carrabile in Via Ponte Guazzariello n.103, accertata in data 3/08/2009 prot. 139372 dai Vigili urbani del Comune di Salerno: si allegano documenti e si precisa che fa riferimento all'ingresso di altra proprietà al piano terra, gravante sulla stessa particella e sull'indistinto sub 1.;
7. Non vi sono pratiche edilizie intestate a [redacted] dal [redacted]

Il rilievo metrico eseguito a tutt'oggi non è congruente e conforme con quanto sopracitato. Di seguito si evidenziano le difformità riscontrate, precisando che i documenti urbanistici ed edilizi desunti palesano alcune contraddizioni:

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
 84128 Salerno  
 tel. 089 72 64 70  
 fax 089 29 62 812  
 cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

- superficie e volume residenziali  
d'Ovest (bagni e servizi);

Via Vincenzo Dono, 8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





81458-86778-89642 del 2002

Dall'analisi dei titoli edilizi documentati e dal riscontro con lo stato di fatto rilevato, la scrivente riporta che è da ottemperare ad oggi:

1. la definizione della pratica di condono come da richieste degli Uffici per conseguire il titolo edilizio in sanatoria per l'unità immobiliare composta da abitazione e deposito in zona rurale, come da grafici dell'istanza di condono che si allegano;
2. accertato lo stato dei luoghi alla data del 30/09/2002 con elaborato catastale e pratica D.I.A. sopracitata, esaminate le ragioni del credito della presente procedura risalenti al 2007, le difformità accertate non sono sanabili ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e del DPR 31/2017 e s.m.i., del Regolamento Edilizio del Comune di Salerno, nonché della vigente normativa urbanistica regionale per il frazionamento di immobili in zona agricola gravante di vincolo idrogeologico e paesaggistico, come dal certificato di destinazione urbanistica che si allega.
3. è da prevedersi il ripristino delle opere interne ed esterne di cui alla D.I.A. prot. 81458-86778-89642 del 2002.

In conclusione all'analisi prodotta e documentata, la scrivente prevede per la definizione edilizia ed urbanistica del bene oggetto di procedura:

- costo di onorario per tecnico abilitato di circa 2.000,00 euro oltre iva ed oneri e diritti di segreteria, per la definizione della pratica di condono sopracitata;
- ripristino dell'immobile all'unità immobiliare "singola", di cui D.I.A. prot. nn. 81458-86779-89642 del 2002, con un costo di onorario per tecnico abilitato per redazione della pratica edilizia e costo delle opere interne ed

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

esterne (demolizioni volumi, modifiche interne murarie e funzionali, varie), di circa 12.000,00 euro oltre diritti di segreteria ed IVA se dovuta;

- costo di onorario per tecnico abilitato di circa 3.000,00 euro oltre iva ed oneri e diritti di segreteria e sanzione, per la sanatoria strutturale di cui D.I.A. prot. nn. 81458-86779-89642 del 2002.

13. Quesito 14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita etc [...].

#### 13.1 Determinazione del valore di mercato

All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico e di capitalizzazione dei redditi per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Di seguito sono riportati i valori di mercato desunti da diverse agenzie del territorio di riferimento che vendono beni simili nella stessa zona in cui insiste l'immobile oggetto di stima, analoga tipologia e dimensioni [cfr allegato N.4,9].

Per cui:

##### a. Agenzie immobiliari di zona

1. [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it)
2. [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)
3. [www.gabetti.it](http://www.gabetti.it)
4. [www.idealista.it](http://www.idealista.it)
5. [www.risorseimmobiliari.it](http://www.risorseimmobiliari.it)

Il prezzo di vendita estrapolato rileva un mercato immobiliare disomogeneo nella zona oggetto di interesse per l'immissione di beni di nuova costruzione ed innovazione strutturale ed impiantistica, da cui si riscontrano come valore min/max rispettivamente in circa 1.600,00/2.000,00 euro/mq per abitazioni isolate in zona rurale [cfr allegato N.10].

##### b. Osservatorio Mobiliare Italiano

Con filtro per tipologia residenziale l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2022, codice zona E7 filtro residenziale rileva come valore min/max

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono, 8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



rispettivamente 1.050,00/1.500,00 euro/mq per abitazioni di tipo civile [cfr allegato N.8].

Da quanto sopraesposto ed analizzato, rispetto all'attuale mercato di riferimento immobiliare, i parametri da desumere sono nell'interpolazione dei rispettivi valori minimi in quanto trattasi di immobile in ordinario stato di uso e manutenzione interna e carente all'esterno, rifiniture normali, inserito in un contesto suburbano. Pertanto il valore medio di mercato attuale, nello stato descritto è di circa 1.400,00 euro/mq (dico mille quattrocento/00 euro-mq) per abitazioni isolate in zona rurale.

#### Metodo di stima n.1: metodo sintetico

Al valore sopraindicato si applicano i pesi delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima mediante coefficienti correttivi intrinseci ed estrinseci al bene in relazione anche allo stato del fabbricato, in zona agricola e in ordinario/carente stato di conservazione :

#### Parametri esterni:

- C1: prossimità ad un centro di particolare rilevanza = 90%
- C2: salubrità della zona ed efficienza dei servizi = 100%
- C3: panoramicità ed esposizione = 110%
- C4: contesto sociale ed abitativo = 100%
- C5: vetustà o grado di finitura del fabbricato in cui è inserito l'immobile = 85%
- C6: vincolo sul fabbricato in cui è inserito l'immobile = 100%
- C7: vincolo di tutela sulla particella in cui è inserito l'immobile = 100%

#### Caratteristiche intrinseche

- C8: composizione, orientamento e luminosità = 95%
- C9: vetustà e grado di rifinitura dell'immobile = 90%
- C10: grado di isolamento termico acustico e stato degli impianti = 95%
- C11: rifiniture normale, medio, medio-alto, lusso = 100%

#### Caratteristiche tecniche

- C12: numero di unità abitative per piano = 110%
- C13: grado di efficienza e funzionalità degli impianti interni all'immobile (ascensore, scale di sicurezza, etc.) = 100%
- C14: posto auto o garage, depositi, aree di pertinenza = 120%

#### Caratteristiche produttive

- C15: reddito da affitto = 100%
- C16: eventuali vincoli sull'immobile = 100%
- C17: Crisi economica attuale = 95%
- C18 : Immobile occupato = 100%

Dai valori riportati dei coefficienti si ha un valore di Ci ideale:

$$Ci = C1 \times C2 \times \dots \times C18 = 900 \times \dots \times 0.85 \times \dots \times 1.10 \times 1.00 = 0,86$$

#### **Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono, 8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si determina moltiplicando il dato rilevato x Ci x la superficie omogeneizzata calcolata, ovvero:

Valore di mercato 1 =  $1.400,00 (\text{€}/\text{mq}) \times 159 (\text{mq}) \times 0,86(\text{Ci}) = 190.794,80 \text{ euro}$

(dico centonovantamila settecentonovantatotto/80 euro )

#### Metodo di stima n.2 capitalizzazione dei redditi

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce  $R_n$  per un saggio  $r$  che definiremo saggio di capitalizzazione:  $V_m = R_n/r$ .

Il presupposto è l'ordinarietà dei parametri estimativi con annualità costanti, posticipate e illimitate, accumulate secondo un saggio di capitalizzazione ordinario ed il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, al netto di tutte le spese a carico della proprietà  $R_n = R - S$ , che per la categoria del bene oggetto di procedura da riscontro nei principali manuali di estimo si deduce in circa il 20%; il saggio di capitalizzazione si deduce da fonti Ufficiali (Nomisma, Istat, etc.) con applicazioni di eventuali incrementi e decrementi, che per l'investimento in esame si concretizza in  $r = 3 \%$ , per cui si determina:

Valore di mercato 2 =  $[7.800,00 - 0,20 \times 7.800,00] / 0,03 = 208.000,00 \text{ euro}$

(dico duecentottomila/00 euro )

Dalla media aritmetica dei due valori elaborati si determina il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima:  $V = (V_1 + V_2) / 2$ , ovvero

$V_{\text{finale}} = (190.794,80 + 208.000,00) / 2 = 199.397,40 \text{ euro - piena proprietà}$

(dico centonovantanovemila trecentonovantasette/44 euro)

Al valore finale, la scrivente decurta i costi riportati ai paragrafi precedenti:

$V_{\text{finale}} = (199.397,40 - 1.500,00 - 2.000,00 - 12.000,00 - 3.000,00) = 180.897,40$

(dico centottantamila ottocentonovantasette/40 euro)

#### 13.4 Vendita

Per la vendita si individua LOTTO UNICO.

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono, 8

84128 Salerno

tel. 089 72 64 70

fax 089 29 62 812

cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernoper.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernoper.it)

[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



LOTTO UNICO. Porzione di fabbricato rurale sito in Salerno in Via Casa Stanzione (Ponte Guazzariello) n.101 piano primo e sottotetto, individuato al N.C.E.U. del predetto Comune foglio n.31 particella n. 41 sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 euro, piano 1-S1, in ordinario stato di uso e manutenzione interna e carente all'esterno, rifiniture interne di livello ordinario, articolato su una superficie residenziale utile di circa 104 mq al piano primo, oltre sottotetto non abitabile di circa 102 mq, ampia corte pertinenziale e piccolo deposito esterno. Il bene è da regolarizzare sotto il profilo edilizio ed urbanistico, per cui si stima come valore di piena proprietà 180.897,40 euro (dico centottantamila ottocentonovantasette/40 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto sub 19	conguaglio

14. Quesito 15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato.

In riferimento allo stato di possesso dei beni pignorati di cui al quesito n.7, la scrivente riporta che i beni sono occupato da arredi e suppellettili tipiche della residenza, le cui operazioni di smontaggio e trasporto nell'ambito del territorio cittadino nel raggio di circa 30 km, si quantificano in circa 1.500,00/2.000,00 euro oltre Iva come per legge.

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)





## LOTTO DI VENDITA UNICO

R.G.E. N. 219-2021

Valore di stima della piena proprietà

180.897,40 (dico centottantamila ottocentonovantasette/40 euro)

## Tipologia

Porzione di fabbricato rurale in Comune di Salerno in Via Casa Stazione n.101 ( Ponte Guazzariello)

Il bene oggetto della procedura esecutiva è una porzione di fabbricato rurale in zona suburbana Sant'Eustacchio del Comune di Salerno (SA), piano primo e sottotetto con annessa corte e deposito esterno, accesso da Via Ponte Guazzariello n.101, identificato [cfr allegato n.3] in riferimento alla visura storica immobile n. T170517, al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.31 particella n. 41 sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 euro, Via Casa Stazione di Pastena n.101 piano 1-S1, intestato ad oggi dal 13/07/2007 a [cfr allegato n.3] ;

[redacted] ; dati derivanti dall'atto di compravendita del 13/07/2007 a rogito del notaio Laudisio Raffaele, dati congrui con la procedura.

La geometria dell'immobile è rettangolare, isolata sui quattro lati su suolo con dislivello, confina a: Ovest con altra proprietà definita dalle particelle nn. 1875-72-664 dello stesso foglio; Nord con altra proprietà definita dalle particelle nn. 539-18766 dello stesso foglio; Est con altra proprietà definita dalla restante parte della particella n. 41 dello stesso foglio; Sud con la strada Via Casa Stazione (Ponte Guazzariello). Il bene non è congruente con la documentazione tecnico/amministrativa desunta di cui si rimanda al paragrafo dedicato. La descrizione riscontra il reale stato di fatto, ovvero di un bene diviso in due distinte unità immobiliari non assentite, di cui al paragrafo dedicato, articolate in un livello piano primo e sottotetto. La porzione Ovest dell'immobile è composta da ingresso-soggiorno ampio ed indiviso con la cucina, due bagni e depositi; la scala ad unico rampante collega al piano sottotetto composto da due camere da letto e bagno. La copertura è composta da travi in legno e tavolato lamellare inclinata, con lucernai a raso; si rileva piccolo balcone in carente stato di manutenzione per le pavimentazioni e ringhiere. L'esposizione dell'immobile è limitata. Le rifiniture sono di livello ordinario, si rilevano in normale stato di uso e manutenzione. La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria. La porzione Est dell'immobile è composta da ingresso-soggiorno, bagno e cucina abitabile, ampio balcone; la scala ad unico rampante collega al piano sottotetto composto da due camere da letto e bagno. La copertura è composta da travi in legno e tavolato lamellare inclinata con lucernai a raso, si rileva ampio balcone in carente stato di manutenzione per le pavimentazioni e ringhiere. L'esposizione dell'immobile è su tre lati sui fronti Est-Sud-Ovest. Le rifiniture sono di livello ordinario, si rilevano in buono stato di uso e manutenzione. La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria. La porzione di fabbricato si sviluppa su una superficie residenziale complessiva di circa 104 mq con un'altezza utile interna di 2,95/2,80 ml al primo livello, e di circa 102 mq al piano sottotetto con altezza variabile e non abitabile di 1,10/2,66 ml. Le superfici dei balconi si rilevano al piano terra in circa 20 mq ed al piano primo in circa 24 mq. L'esterno del fabbricato è in finitura rustica bianca con evidenti fluorescenze nere ed umidità, distaccamenti e crepe nelle tinteggiature e nelle solette dei balconi; le ringhiere in ferro sono ammalorate ed arrugginite. La corte esterna è pertinenziale al fabbricato e consente l'accesso diretto alla proprietà, si rileva rifinita con pavimentazione in cotto, recinzioni e cancello carrabile automatico in ferro. La superficie pavimentata è di circa 93 mq su cui insiste una piccola baracca di alluminio per ricovero attrezzi; la porzione retrostante di terreno ad Ovest, su cui insiste il serbatoio per la fornitura di gas descritto, si estende per circa 50 mq con recinzione a rete metallica su cordolo in cls. Nella scala esterna d'accesso, che dalla quota stradale inferiore collega alla corte superiore del fabbricato sopradescritto, si rileva un piccolo deposito di circa 5,61 mq con copertura inclinata con tegole ed altezza variabile di circa 1,86/2,50 ml.

## Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



In conclusione il bene oggetto di stima è ordinario per rifiniture e consistenze, in ordinario stato di manutenzione interno, con evidenti fenomeni di infiltrazioni ed umidità, nonché carente all'esterno [cfr allegati N.3-5-9].

Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di Salerno (SA) al foglio n.31 particella n. 41 sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79, Via Casa Stazione di Pastena n.101 piano 1-S1
Occupazione del bene	Occupato dall'esecutata ed altri
Regolarità edilizia ed urbanistica	No, da sanare
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 13/07/2007 repertorio n. 57733 raccolta n. 10503 a rogito del notaio Raffaele Laudisio trascritto a Salerno il 20/07/2007 ai nn. 23825/ e registrato a Pagani il 19/07/2007 al n.4643 serie IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 15. Conclusioni

Secondo quanto esposto nel presente elaborato peritale la scrivente CTU può rispondere ai quesiti del giudice concludendo come segue:

risposta al quesito 4) Il bene oggetto della procedura esecutiva è una porzione di fabbricato rurale in zona suburbana Sant'Eustacchio del Comune di Salerno (SA), piano primo e sottotetto con annessa corte e deposito esterno, accesso da Via Ponte Guazzariello n.101, identificato [cfr allegato n.3] in riferimento alla visura storica immobile n. T170517, al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.31 particella n. 41 sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 euro, Via Casa Stazione di Pastena n.101 piano 1-S1, intestato ad oggi dal 13/07/2007 a [cfr allegato n.3] :

;dati derivanti dall'atto di compravendita del 13/07/2007 a rogito del notaio Laudisio Raffaele, dati congrui con la procedura. Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato rurale sito al piano primo e sottotetto, con annessa corte adibita a piazzale e piccola zona di terreno retrostante. La geometria dell'immobile è rettangolare, isolata sui quattro lati su suolo con dislivello, confina a: Ovest con altra proprietà definita dalle particelle nn. 1875-72-664 dello stesso foglio; Nord con altra proprietà definita dalle particelle nn. 539-18766 dello stesso foglio; Est con altra proprietà definita dalla restante parte della particella n. 41 dello stesso foglio; Sud con la strada Via Casa Stazione (Ponte Guazzariello). Il bene non è congruente con la documentazione tecnico/amministrativa desunta di cui si rimanda al paragrafo dedicato. La descrizione riscontra il reale stato di fatto, ovvero di un bene diviso in due distinte unità immobiliari non assentite, di cui al paragrafo dedicato, articolate in un livello piano primo e sottotetto.

La porzione Ovest dell'immobile è composta da ingresso-soggiorno ampio ed indiviso con la cucina, due bagni e depositi; la scala ad unico rampante collega al piano sottotetto composto da due camere da letto e bagno. La copertura è composta da travi in legno e tavolato lamellare inclinata, con lucernai a raso; si

### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



rileva piccolo balcone in carente stato di manutenzione per le pavimentazioni e ringhiere. L'esposizione dell'immobile è limitata. Le rifiniture sono di livello ordinario, si rilevano in normale stato di uso e manutenzione. La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria. a porzione Est dell'immobile è composta da ingresso-soggiorno, bagno e cucina abitabile, ampio balcone; la scala ad unico rampante collega al piano sottotetto composto da due camere da letto e bagno. La copertura è composta da travi in legno e tavolato lamellare inclinata con lucernai a raso, si rileva ampio balcone in carente stato di manutenzione per le pavimentazioni e ringhiere. L'esposizione dell'immobile è su tre lati sui fronti Est-Sud-Ovest. Le rifiniture sono di livello ordinario, si rilevano in buono stato di uso e manutenzione. La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria. La porzione di fabbricato si sviluppa su una superficie residenziale complessiva di circa 104 mq con un'altezza utile interna di 2,95/2,80 ml al primo livello, e di circa 102 mq al piano sottotetto con altezza variabile e non abitabile di 1,10/2,66 ml. Le superfici dei balconi si rilevano al piano terra in circa 20 mq ed al piano primo in circa 24 mq. L'esterno del fabbricato è in finitura rustica bianca con evidenti fluorescenze nere ed umidità, distaccamenti e crepe nelle tinteggiature e nelle solette dei balconi; le ringhiere in ferro sono ammalorate ed arrugginite. La corte esterna è pertinenziale al fabbricato e consente l'accesso diretto alla proprietà, si rileva rifinita con pavimentazione in cotto, recinzioni e cancello carrabile automatico in ferro. La superficie pavimentata è di circa 93 mq su cui insiste una piccola baracca di alluminio per ricovero attrezzi; la porzione retrostante di terreno ad Ovest, su cui insiste il serbatoio per la fornitura di gas descritto, si estende per circa 50 mq con recinzione a rete metallica su cordolo in cls. Nella scala esterna d'accesso, che dalla quota stradale inferiore collega alla corte superiore del fabbricato sopradescritto, si rileva un piccolo deposito di circa 5,61 mq con copertura inclinata con tegole ed altezza variabile di circa 1,86/2,50 ml.

In conclusione il bene oggetto di stima è ordinario per rifiniture e consistenze, in ordinario stato di manutenzione interno, con evidenti fenomeni di infiltrazioni ed umidità, nonché carente all'esterno [cfr allegati N.3-5-9].

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono, 8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

risposta al quesito 5) Il bene oggetto di stima è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita dalla [REDACTED] repertorio n. 57733 raccolta n. 10503 a rogito del notaio Raffaele Laudisio trascritto a Salerno il 20/07/2007 ai nn. 23825/ e registrato a Pagani il 19/07/2007 al n.4643 serie IT.

L'analisi della provenienza del bene oggetto di procedura è stata elaborata sino al 1982 oltre il ventennio richiesto, e riscontra quanto esposto agli atti del creditore precedente.

risposta al quesito 6) L'immobile oggetto di stima, è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite all'esecutato ed ai datori d'ipoteca, per cui non si prevede alcuna divisione nello stato in cui si trova ad oggi.

L'immobile non è divisibile né per composizione né funzionalità né per titolarità.

risposta al quesito 7) Alla data della nomina di C.T.U. l'immobile è di fatto diviso in due distinte unità immobiliari, con il seguente stato di possesso: Una parte occupata dalla signora [REDACTED] che è ivi residente, giusto certificato contestuale di residenza e famiglia rilasciato dal Comune di Salerno in data 24/11/2022 [ cfr allegato n.6], in qualità di proprietaria nella quota di 1/2; Una parte occupata a titolo gratuito da [REDACTED] in qualità di madre delle esecutate, giusto certificato contestuale di residenza e famiglia rilasciato dal Comune di Salerno in data 24/11/2022 [ cfr allegato n.6]. L'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] è residente in Comune di Salerno (SA) in via Ponte Guazzariello n.101 con il proprio nucleo familiare, giusto certificato contestuale rilasciato dal Comune di Salerno in data 24/11/2022; per l'esecutata [REDACTED] non è possibile riscontrare il certificato di residenza in quanto risulta in blocco di certificazione anagrafica dal 17/08/2020, la scheda anagrafica fornita riporta residenza in Via Panoramica n.33. La scrivente produce in allegato n.6 i documenti anagrafici citati.

Per il bene oggetto di stima alla data della nomina di CTU è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Salerno in qualità di custode giudiziario l'avv. Maria Assunta Napoli del Foro di Salerno con studio in Via G.Carucci n.1/5, con cui si è concordato il primo accesso sui luoghi [cfr allegato n.1] .

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernooper.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernooper.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



risposta al quesito 8) La scrivente stima, in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Salerno (SA), come più probabile canone mensile di beni analoghi nel medesimo stato di conservazione e manutentivo in quel contesto in congruenza con le quotazioni immobiliari OMI primo semestre 2022, zona suburbana tipologia residenziale, i seguenti valori [cfr allegato n.9]: casa indipendente circa 500,00-600,00 euro/mese per l'intera proprietà.

risposta al quesito 9) Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale come documenti anagrafici allegati [cfr allegato n.6]: [REDACTED] ha contratto matrimonio in Salerno in data [REDACTED] in regime di separazione di beni. Con provvedimento del Tribunale di Salerno in data [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto controscritto. Con sentenza del Tribunale di Salerno in data 11/02/2013 n. 426/2013 è stata dichiarata la cessazione del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Il bene oggetto di procedura è stato acquistato nel 2007 in regime di separazione di beni. La sig.ra [REDACTED] risulta nubile come da scheda anagrafica, ma si comunica che risulta in blocco di certificazione anagrafica dal 17/08/2020. Il bene oggetto di procedura è stato acquistato nel 2007 in stato civile nubile.

risposta al quesito 10) 9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria. Come da atto di compravendita sopracitato del 13/07/2007 a rogito del notaio Raffaele Laudisio si riporta: "Art.1) [...] La consistenza immobiliare in oggetto viene venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e nella situazione di diritto in cui attualmente si trova, con accessioni dipendenze e pertinenze, dipendenza diritto e servitù così come pervenuta la parte venditrice. [...] Art.3) [...] La parte venditrice garantisce che la consistenza immobiliare alienate di sua titolarità e disponibilità ed è libera da olio di vincoli pesi privilegi e istruzioni ipotecaria e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione della seguente formalità: iscrizioni ipotecarie accesa alla Conservatoria dei RRII di Salerno in data 15/10/2002 col n. 5335 di formalità a garanzia di finanziamento concesso dalla Banca Popolare di Puglia e Basilicata soc.

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

coop. [...] [...] "[cfr allegato n.4] - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n. 4.

Il bene oggetto di stima ricade sul lotti di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Salerno (SA) al foglio n. 31 particella n. 41 che, come si evince dal certificato rilasciato dal Comune sopracitato e posto in allegato con protocollo n. 81 del 12/09/2022 [cfr allegato N.7], è definito da : La particella ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla lettera c del comma 1 dell'art.142 del D.Lgs. n. 42/04; La particella rientra nella perimetrazione del Nuovo Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del territorio nuovo PSAI dell'ex autorità di Bacino Regionale in Destra Sele adottato con delibera del C.I. n.10/2011 e pubblicato sul BURC n.26/2011, per cui: - rischio frane: parte ricadente in R1 rischio moderato e la restante parte in R2 rischio medio; - pericolo frane: parte P1 pericolosità moderata e parte P2 pericolosità media ; -rischio colate non ricadenti ; - rischio idraulico non ricadenti; -pericolo idraulico non ricadente. - La particella ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D. 30/12/1923 n. 3267.

**risposta al quesito 11)** 10.1 Formalità ipotecarie. Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]: 1.Ispezione Ipotecaria n. T404995 del 23/11/2022 per soggetto esecutato [REDACTED]

[REDACTED] con n.4 note di cui n.4 inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 22/11/2022: nota 1. Trascrizione a favore del 20/07/2007 reg. part. 23825 reg. gen.38945 Atto di compravendita del 13/07/2007 rep. 57733 - si produce copia atto conforme all'originale in allegato n.4; nota 2. Iscrizione contro del 20/07/2007 reg. part. 10324 reg. gen.38946 Ipoteca volontaria a rogito del notaio Laudisio Raffaele del 13/07/2007 rep.57734 - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 3. Trascrizione contro del 31/07/2013 reg. part. 23849 reg. gen.28632 Verbale di pignoramento immobili rep.2891 del 12/06/2013 ; si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 4. Trascrizione contro del 14/10/2021 reg. part. 3232 reg. gen.41954 Verbale di

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



pignoramento immobili rep.5773 del 27/09/2021 ; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2 . 2.Ispezione Ipotecaria n. T404553 del 23/11/2022 per soggetto esecutato [REDACTED] con n.7 note di cui n.4 inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 22/11/2022; nota 4. Trascrizione a favore del 20/07/2007 reg. part. 23825 reg. gen.38945 Atto di compravendita del 13/07/2007 rep. 57733 a - si produce copia atto conforme all'originale in allegato n.4; nota 5. Iscrizione contro del 20/07/2007 reg. part. 10324 reg. gen.38946 Ipoteca volontaria a rogito del notaio Laudisio Raffaele del 13/07/2007 rep.57734 per - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 6. Trascrizione contro del 31/07/2013 reg. part. 23849 reg. gen.28632 Verbale di pignoramento immobili rep.2891 del 12/06/2013 ; si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 7. Trascrizione contro del 14/10/2021 reg. part. 3232 reg. gen.41954 Verbale di pignoramento immobili rep.5773 del 27/09/2021 ; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2 . 3.Ispezione Ipotecaria n. T405363 del 23/11/2022 per soggetto venditore [REDACTED] inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 22/11/2022; nota 9. Trascrizione a favore del 15/10/2002 reg. part. 28142 reg. gen.37275 Atto di compravendita del 14/10/2002 rep. 58123 a rogito del notaio Rosa Troiano - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 10. Iscrizione contro del 15/10/2002 reg. part. 37276 reg. gen. 5335 Ipoteca volontaria a rogito del notaio Rosa Troiano del 14/10/2022 rep.58124 - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 14. Trascrizione contro del 20/07/2000 reg. part. 23825 reg. gen.38945 Atto di compravendita del 13/07/2007 rep. 57733 a - si produce copia atto conforme all'originale in allegato n.4; 4.Ispezione Ipotecaria n. T148524 del 24/11/2022 per soggetto venditore nel 2002 [REDACTED] con n.10 note di cui quelle inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 22/11/2022, confermano quanto sin qui esposto, ovvero alcuna pregiudizievole.

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

risposta al quesito 12) 11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto. 11.1.1 Dalla visura storica per immobile n.T170517 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Salerno (SA) al foglio n.31 particella n. 41 sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 euro, Via Casa Stazione di Pastena n.101 piano 1-S1, è intestato ad oggi dal 13/07/2007 a [cfr allegato n.3] :

[redacted]; dati derivanti dall'atto di compravendita del 13/07/2007 a rogito del notaio Laudisio Raffaele, dati congrui con la procedura ad eccezione della toponomastica che è Via Casa Stazione n.101 (Ponte Guazzariello ). 11.1.2 La visura storica in catasto terreni T120224 per la particella identificata al N.C.T. di Salerno (SA) al foglio n.31 particella n.41 qualità Ente Urbano, superficie di 1.707 mq frazionamento in atti dal 21/05/1986 prot. n. 55184 e tipo mappale del 17/06/1999 prot. n. 3960, partita 14116, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3]. Dall'analisi della partita n.14116 del foglio n.31 si individua il riferimento al frazionamento del precedente bosco ceduo classe 2, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

11.1.5. Le visure storiche per soggetto n.T119221/T119790 dell'esecutato [redacted] riportano per i beni oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3]. Altresì le visure per soggetto riscontrano in titolarità alle rispettive esegutate e nelle quote di  $\frac{1}{2}$  ciascuno ulteriori due depositi sulla stessa particella identificati al N.C.E.U. f.31 p.41 sub 104 e 105 di cui si allegano visura storica e ricerca della planimetria non riscontrata, visure nn.T212665-T212991-T298742-T298740. 11.1.6 Le visure storiche per soggetto n.T124029 del venditore nel 2007 [redacted] r i beni oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] . 11.1.7 Le visure storiche per soggetto n.T197945 del venditore [redacted] riportano per i beni oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



documentali [cfr allegato n.3] . -11.1.8. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T148270 non sono aggiornate dell'edificato del fabbricato per il foglio n.31 particella n.41, non congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di Salerno. Gli elaborati planimetrici prodotti con visure n.T172224 rappresenta la consistenza del fabbricato al 22/02/1990 con indicazione del sub 1 corte comune, sub 2 negozio piano rialzato con annessa cantina, sub 3 civile abitazione con annesso sottotetto; la visura n. T172540 rappresenta la consistenza del fabbricato al 18/06/2007, ma non riscontra i frazionamenti e/o accorpamenti della corte comune sub 1 [cfr allegato N.3-5]. L'elenco subalterni elaborati con visure n. T173295-T173597 individua n.5 unità immobiliari sul lotto della particella 41 distinti tra abitazioni, depositi ed aree urbane [cfr allegato N.3-5].

11.1.9. La scheda catastale planimetrica dell'immobile oggetto di procedura elaborate con visura n. T214618 risale al 22/02/1992, non è congruente al rilievo metrico eseguito. Altresì non risulta censita né la corte pertinenziale né il terreno retrostante. La scheda catastale planimetrica del sub 2, non oggetto di procedura, elaborata con visura n. T19946 risale al 22/02/1992. In conclusione in riscontro al rilievo metrico eseguito ed alla documentazione catastale desunta, la scrivete rileva che è da prevedersi pratica catastale presso l'Agenzia del Territorio per *aggiornamento planimetrico* del bene oggetto di procedura, in coerenza alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica di cui al paragrafo dedicato, nonché *tipo mappale* per frazionamento e/o accorpamento dell'originaria particella n.41 e del relativo sub 1 bene comune non censibile. A riguardo si stima un costo di onorario per un tecnico abilitato presso l'Agenzia del territorio di circa 1.500,00 euro, oltre iva ed oneri e diritti di segreteria se dovuti.

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro . Dall'ispezione ipotecarie n. T405867 del 23/11/2022 sull'immobile oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto n. T290661-T291550 delle eseguite [REDACTED], risultano le stesse annotazioni pregiudizievoli, ovvero [cfr allegato n.2]:

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

nota 5. Ipoteca volontaria iscritta il 20/07/2007 Reg. part.10324 reg. gen. 38946, del 13/07/2007 rep.57734 - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 6. Verbale di pignoramento immobili trascritto il 31/07/2013 reg. part. 23849 reg. gen. 28632 rep. 2891 del 12/06/2013 ; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2; nota 7. Verbale di pignoramento immobili trascritto il 14/10/2021 reg. part. 3232 reg. gen.41954 rep. 5773 del 27/09/2021 ; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

La scrivente precisa che dall'ispezione immobile n.T405867 e per soggetto venditore nel 2007 Vitolo Angelina n. T405363 , risulta ancora iscritta ipoteca, ad oggi scaduta, sebbene nell'atto di compravendita sopracitato a rogito del notaio Laudisio Raffaele rep.57733 del 13/07/2007, il venditore si impegna alla suddetta cancellazione entro n.10 mesi

Si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto di procedura ed il soggetto esecutato, insistono le stesse annotazioni pregiudizievoli.

risposta al quesito 13) 12.1 La destinazione d'uso della particella inserita al N.C.E.U. del Comune di Salerno (SA) al foglio n.31 p.lla n.41 è ricadente parte in zona omogenea "E1 zone agricole periurbane", con riferimento al P.U.C. approvato con D.P.P. di Salerno n.147/2006 e successive varianti di cui alle delibere di G.C. nn. 265/2012-39/2012-2/2013-291/2014-35/2015-14/2017-341/2022, in riferimento al Certificato di destinazione urbanistica prot. 81 del 12/09/2022 [cfr allegato N.7].

12.2 Con nota del 19/05/2022 prot. 138560 presso il S.U.E., Ufficio Condono, e l'Archivio storico del Comune di Salerno la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità come documentato in allegato. La ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate sul fabbricato sopradescritto, sono stati reperiti grafici e/o licenze edilizie e/o titoli edilizi, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]: 1. Ordinanza di demolizione emessa dal Sindaco del Comune di Salerno in data 2/10/1982 nei confronti della signora

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



Stanzione Iolanda per opere costruite senza titolo edilizio, trattasi di fabbricato attualmente limitato al piano terra per circa 60 mq in Via Ponte Guazzariello n.103: si allega titolo e comunicazioni; 2. Istanza di condono inoltrata da Stanzione Iolanda per la sanatoria i sensi della Legge n.47/85 del fabbricato sito in Via Ponte Guazzariello n.103 in catasto al foglio n.31 p. 41 con prot. n. 33156 del 1/04/1986 e successivamente integrata con prot. n.108840 del 19/12/1989: si allegano grafici e relazioni a firma dell'ing. Franco Franco in cui si descrive la destinazione d'uso a deposito al piano terra ed abitazione al piano primo e sottotetto, nonché la "vocazione di singola abitazione isolata". 3. Istanza di completamento ai sensi dell'art.35 comma 8 della Legge n.47/85 inoltrata da [REDACTED] con prot. n. 1593 del 28/05/1990, con progetto a firma del geom. Arturo Murante: si allegano grafici e relazione. L'ufficio Condono con nota prot. 1926/9158 non esprime parere favorevole al progetto di completamento. 4. In data 28/02/2001 con prot. 21202 la [REDACTED] comunica agli uffici tecnici che eseguirà lavori di ristrutturazione alla copertura del forno sito in Via Ponte Guazzariello n.103 causa infiltrazioni. Gli uffici rispondo con nota di diffida prot. n. 5790 del 13/03/2001, di non dare corso ai lavori senza adeguata procedura. 5. DIA prot. n. 8158 del 7/08/2002 inoltrata da [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato sito in Via Ponte Guazzariello n.103, con progetto a firma del l'arch. Barra Nicola. I lavori sono diffidati con nota degli uffici prot. n. 85426 del 23/8/2002. Con integrazione del 30/08/2002 prot. 86778 e del 9/09/2002 prot. 89642 il tecnico e la proprietà integrano grafici e dichiarazione; gli Uffici con nota del 10/09/2002 prot. 90164 revocano la diffida emessa e precisano che può darsi corso ai lavori di cui ai prot. nn. 81458-86778-89642. L'accatastamento dell'immobile al 30/09/2002 riscontra in parte tale pratica edilizia; Violazione per l'installazione di cancello inoltrata dal Comando dei Vigili Urbani di Salerno alla [REDACTED] prot. 68099 del 21/04/2009 che riscontra Comunicazione inoltrata da [REDACTED] del 5/04/2009 per la sostituzione dei pilastri del cancello carrabile in Via Ponte Guazzariello n.103, accertata in data 3/08/2009 prot. 139372 dai Vigili urbani del Comune di

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

Salerno: si allegano documenti e si precisa che fa riferimento all'ingresso di altra proprietà al piano terra, gravante sulla stessa particella e sull'indistinto sub 1.; Non vi sono pratiche edilizie intestate a [REDACTED] dal 2007 ad oggi. Dall'analisi dei titoli edilizi documentati e dal riscontro con lo stato di fatto rilevato, la scrivente riporta che è da ottemperare ad oggi: la definizione della pratica di condono come da richieste degli Uffici per conseguire il titolo edilizio in sanatoria per l'unità immobiliare composta da abitazione e deposito in zona rurale, come da grafici dell'istanza di condono che si allegano; accertato lo stato dei luoghi alla data del 30/09/2002 con elaborato catastale e pratica D.I.A. sopracitata, esaminate le ragioni del credito della presente procedura risalenti al 2007, le difformità accertate non sono sanabili ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e del DPR 31/2017 e s.m.i., del Regolamento Edilizio del Comune di Salerno, nonché della vigente normativa urbanistica regionale per il frazionamento di immobili in zona agricola gravante di vincolo idrogeologico e paesaggistico, come dal certificato di destinazione urbanistica che si allega. È da prevedersi il ripristino delle opere interne ed esterne di cui alla D.I.A. prot. 81458-86778-89642 del 2002.

risposta al quesito 14) All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico e di capitalizzazione dei redditi per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Dalla media aritmetica dei due valori elaborati si determina il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima:  $V = (V1+V2)/2$ , ovvero

$$V_{finale} = (190.794,80 + 208.000,00)/2 = 199.397,40 \text{ euro - piena proprietà}$$

(dico centonovantanovemila trecentonovantasette/44 euro)

Al valore finale, la scrivente decurta i costi riportati ai paragrafi precedenti:

$$V_{finale} = (199.397,40 - 1.500,00 - 2.000,00 - 12.000,00 - 3.000,00) = 180.897,40$$

(dico centottantamila ottocentonovantasette/40 euro)

Vendita. Per la vendita si individua LOTTO UNICO. Porzione di fabbricato rurale sito in Salerno in Via Casa Stanzone (Ponte Guazzariello) n.101 piano primo e sottotetto, individuato al N.C.E.U. del predetto Comune foglio n.31 particella n. 41

#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 euro, piano 1-S1, in ordinario stato di uso e manutenzione interna e carente all'esterno, rifiniture interne di livello ordinario, articolato su una superficie residenziale utile di circa 104 mq al piano primo, oltre sottotetto non abitabile di circa 102 mq, ampia corte pertinenziale e piccolo deposito esterno. Il bene è da regolarizzare sotto il profilo edilizio ed urbanistico, per cui si stima come valore di piena proprietà 180.897,40 euro (dico centottantamila ottocentonovantasette/40 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto sub 19	conguaglio

risposta al quesito 15) In riferimento allo stato di possesso dei beni pignorati di cui al quesito n.7, la scrivente riporta che i beni sono occupato da arredi e suppellettili tipiche della residenza, le cui operazioni di smontaggio e trasporto nell'ambito del territorio cittadino nel raggio di circa 30 km, si quantificano in circa 1.500,00/2.000,00 euro oltre Iva come per legge.

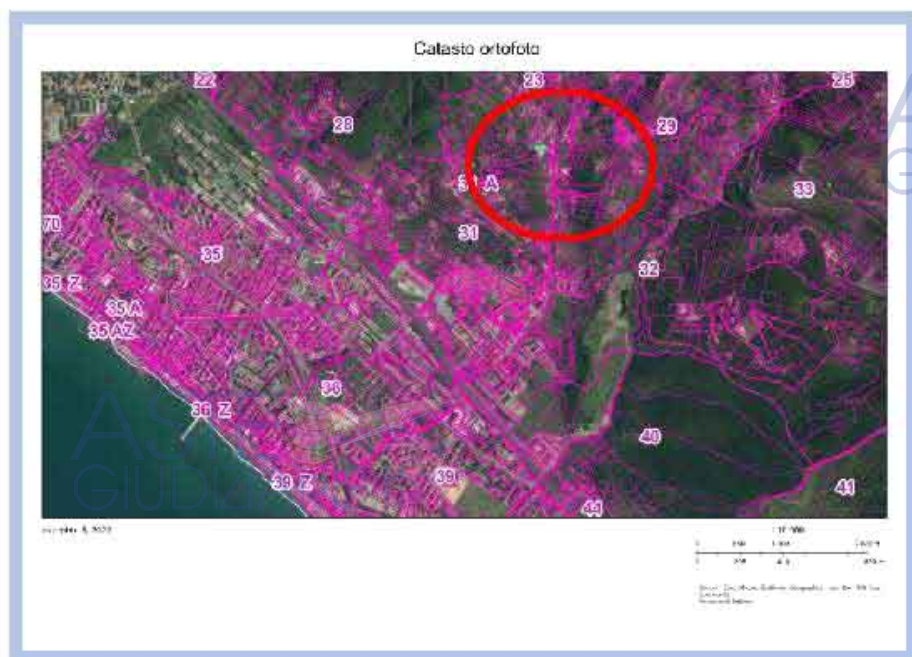
#### Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

16. Inquadramento area in cui è inserito l'immobile oggetto di stima



Immobile oggetto di stima in Via Casa Stanzione n.101

Località sant'Eustacchio (Ponte Guazzariello) del Comune di Salerno (SA)



Studio di architettura e  
consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



16. Riepilogo LOTTO DI VENDITA AGE 219-2021

Creditor procedente  
Debitore esecutato

ACQUILSPV/SA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene. Il bene oggetto della procedura esecutiva è una porzione di fabbricato rurale sito nel Comune di Salerno (SA) in zona suburbana Sant'Eustacchio con accesso da Via Ponte Guazzariello n.101, piano primo e sottotetto con annessa corte, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.31 particella n. 41 sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 euro, Via Casa Stazione n.101 (Ponte Guazzariello ) piano 1-S1.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 13/07/2007 repertorio n. 57733 raccolta n. 10503 a rogito del notaio Raffaele Laudisio trascritto a Salerno il 20/07/2007 ai nn. 23825/ e registrato a Pagani il 19/07/2007 al n.4643 serie IT.



Stato di occupazione bene	occupato da un'esecutata e da altri
Custode giudiziario	avv. Maia Assunta Napoli
Udienza	20 dicembre 2022
Data trascrizione pignoramento	30 gennaio 2020
Quote pignorate	piena proprietà
Importo pignoramento	133.138,51 euro oltre spese ed interessi
Valore del bene piena proprietà	180.897,40 euro

(dico centottantamila ottocentonovantasette/40 euro)

Studio di architettura e  
consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

18. Elenco degli allegati prodotti dalla scrivente e parte integrante della relazione di stima.

1. Verbali di accesso con comunicazione ed appunti di rilievo, verbale di conferimento incarico, decreto di nomina.
2. Ispezioni ordinarie e note di trascrizioni presso Agenzia del territorio di Salerno per soggetto ed immobile
3. Visure e planimetrie catastali aggiornate presso Agenzia del territorio di Salerno per soggetto ed immobile
4. Copie conformi agli originali di: atto di compravendita del 13/07/2007 repertorio n. 57733 raccolta n. 10503 a rogito del notaio Raffaele Laudisio; atto di compravendita del 14/10/2002 repertorio n. 58123 raccolta n. 13939 a rogito del notaio Rosa Troiano; atto di compravendita del 16/05/1990 repertorio n. 20684 raccolta n. 4623 a rogito del notaio Arturo Errico ; atto di donazione [REDACTED] raccolta n. 7044 a rogito del notaio Mario Gentile del 19/01/1982; note di trascrizioni.
5. Grafici di rilievo Tav I01- Tav I02- Tav I03- Tav I04- Tav R01- Tav R02- Tav R03- Tav R04- Tav R05- Tav R06
6. Certificato contestuale di residenza e famiglia rilasciato dal Comune di Salerno; estratto di matrimonio emesso dal Comune di Salerno
7. Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 81/2022; Ordinanza di demolizione emessa dal Sindaco del Comune di Salerno in data 2/10/1982; Istanza di condono ai sensi della Legge n.47/85 con prot. n. 33156 del 1/04/1986 e successivamente integrata con prot. n.108840 del 19/12/1989; Istanza di completamento ai sensi dell'art.35 comma 8 della Legge n.47/85 con prot. n. 1593 del 28/05/1990; DIA prot. n. 8158 del 7/08/2002: grafici, relazioni, istanze.
8. Rilievo fotografico

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



9. Pubblicazioni di agenzie immobiliari e borsini immobiliari per il Comuni di Salerno per vendita e/o affitto (SA).
10. Cd contenente: relazione.doc- foto.jpeg-planimetrie .jpeg e pdf.
11. Ricevuta di consegna della presente relazione CTU alle parti

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Infine, come da mandato ricevuto , la CTU consegnerà la presente relazione al creditore ed al debitore entro 30° giorno antecedente l'udienza per fissare le modalità di vendita del 20 dicembre 2022, ed inviterà alla produzione di eventuali note entro e non oltre i quindici giorni che la precedono.

Con la presente relazione costituita da n.57 pagine e n.11 allegati, comunica che l'acconto previsto a carico del creditore procedente non è stato versato.

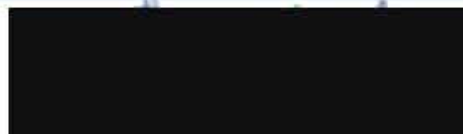
*Il CTU ritiene di aver assolto completamente al mandato assegnatogli e si dimostra disponibile per ogni ulteriore chiarimento e ringrazia l'illustre G.E. Dott.ssa francesca Sicilia per la fiducia accordata.*

Depositato in cancelleria in data \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

IL C.T.U.

Dott. Arch. Marta Garofalo



**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

